

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.22.319/2016/9. szám

A tanács tagjai: Böszörményiné dr. Kovács Katalin a tanács elnöke
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró
Salamonné dr. Piltz Judit bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Tárkányi Tamás ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű

A per tárgya: Szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Nyíregyházi Törvényszék
2.Pf.20.082/2016/11.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Nyírbátori Járásbíróság
2.P.20.274/2014/31.

Rendelkező rész

A Kúria a Nyíregyházi Törvényszék 2.Pf.20.082/2016/11. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Jelenleg a külterületi szántó 5. rét 4. megjelölésű, mindösszesen 1.1158 m² nagyságú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint 11213/16973 arányban az I. rendű alperes, 5760/16973 arányban a III. rendű alperes tulajdona. 1989-ig a perbeli ingatlan a felperes tulajdona volt, majd eladott területeket a III. rendű alperesnek.
- [2] 2012. március 5-én kelt ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt adásvételi szerződés jött létre B. S-né - felperes - mint eladó, valamint H. Gy. - II. rendű alperes - mint vevő között. A szerződés szerint jelen per II. rendű alperese megvásárolta a külterületi szántó, rét művelési ágú, a

szerződéskötéskor még 1 ha 6973 m² területnagysággal és 15,06 AK értékkel nyilvántartott ingatlan felperes nevén nyilvántartott, a tulajdoni lap II/3 szám alatti 11213/16973 tulajdoni illetőségét 50.000 forint vételárért.

- [3] Az adásvételi szerződésben foglaltak szerint a vevő a vételárát 20 éve megfizette, az ingatlanilletőségnek megfelelő területrészt 20 éve birtokban tartja, viseli annak terheit és húzza hasznait. A felperes mint eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlanilletőségre a vevő tulajdonjoga bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén. A vételi ajánlat a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre került, az arra jogosult elővásárlás jog gyakorlására irányuló jognyilatkozatot nem tett. Az ingatlanügyi hatóság adásvétel jogcímén a II. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 33170/3/2012.04.02. számú határozatával bejegyezte, a felperes tulajdonjogának törléséről, illetve a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséről rendelkező fenti számú határozatot a felperes jogi képviselője részére 2012. április 26-án kézbesítette. A II. rendű alperes 2013. május 14-én adásvételi szerződést kötött Sz. M-né vevővel, az ingatlanon fennálló 11213/16973 tulajdoni hányadot átruházta a IV. rendű alperesre 330.000 forint vételárért. A IV. rendű alperes javára az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjogot bejegyezte adás-vétel jogcímén 34527/3/2013.05.15. számú határozatával. Ugyanezen a napon kelt ajándékozási szerződéssel a IV. rendű alperes az ingatlan nevén álló 11213/16973 tulajdoni illetőségét gyermekének az I. rendű alperesnek ajándékozta. Az ingatlanügyi hatóság az I. rendű alperes tulajdonjogát 34647/3/2013.05.21. számú határozatával bejegyezte. Ezt követően a Megyei Kormányhivatal Járási Hivatal Járási Földhivatala 1092/2/2013.12.06. számú határozatával a perbeli földrészlet területét 1 ha 6973 m²-ről 1 ha 1158 m²-re kijavította területszámítási hiba címén. A perbeli ingatlan 11213/16973 arányban az I. rendű, 5760/16973 arányban a III. rendű alperes tulajdona.
- [4] A felperes, valamint az I-II-IV. rendű alperes 2013. december 2-án felkeresték az okiratszerkesztő ügyvédet az irodájában aki egy „tulajdonjog rendezési okirat” megnevezésű szerződést módosító okirat-tervezetet készített, mivel felperes előadta, hogy ténylegesen az akarata nem a teljes tulajdoni illetőségének eladására, hanem csak 5755 m² értékesítésére irányult. A szerződést módosító okirat tartalma szerint B. S-né 1 holdat, vagyis 5755 m² nagyságú területrészt tulajdoni arányban kifejezve 5755/16973 illetőséget akart H. Gy-nek eladni, ezzel szemben a szerződésben tévesen került feltüntetésre az eladott illetőség. A felek egybehangzóan kijelentik, hogy tévedés folytán került eladásra B. S-né által a teljes illetősége, majd a „későbbi tulajdonszerzések” is. A vételár is csupán 5755 m²-re vonatkozott. Az okiratot felperes és I. rendű alperes nem írták alá, miután az okirat tartalmazta, hogy „5755/16973 illetőség visszamaradt Sz. M-nak”. Jelenleg a felperesnek tulajdoni illetősége a perbeli ingatlanban nincs, a területet sem használja.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak a megállapítását kérte, hogy a II. rendű alperessel 2012. március 5-én kötött adásvételi szerződés az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 205.§ (2) bekezdés alapján létre sem jött. Kérte továbbá az adásvételi szerződés alaki okból való érvénytelenségének megállapítását a Ptk. 217.§ (1) bekezdése alapján és az alperesek annak tűrésére kötelezését, hogy tulajdonjoga 11213/16972 arányban a perbeli ingatlanra eredeti állapot helyreállítása jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyzésre kerüljön az I. rendű alperes tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.
- [6] Hivatkozott arra, hogy olvasatlanul írta alá az adásvételi szerződést, és tulajdonképpen H. Gy. apósának adott el az ingatlanból egy részt, azonban ennek írásba foglalása elmaradt.
- [7] Az I-II-III. rendű alperesek ellenkérelmükben kérték a felperes keresetének elutasítását. Önmagában nem tették vitássá azt a tényt, hogy a felperes tényleges szerződési akarata az 1 hold területnagyságnak megfelelő ingatlanrész tulajdonjogának átruházására irányult, ugyanakkor vita

volt a területszámítási hiba miatti kijavítás következményének levonása kérdésében.
A IV. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [9] A lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján - tanúvallomások, igazságügyi orvosszakértői vélemény - nem látta megállapíthatónak azt, hogy a felperes a perbeli adásvételi szerződés megkötésekor cselekvőképtelen volt, álláspontja szerint a felperes igenis tisztában volt a perbeli ingatlan jogi helyzetével. Ezt támasztotta alá az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomása is. A Ptk. 217.§ (1) bekezdésre alapított alaki érvénytelenség kapcsán rámutatott arra, hogy amennyiben az okiratot a szerződő felek nem az ügyvéd előtt írták alá, az önmagában nem teszi az adásvételi szerződést érvénytelenné. A Ptk. 205.§ (2) bekezdése körében úgy foglalt állást, hogy a felek a rendelkezésre álló adatok alapján a szerződés lényeges tartalmában megállapodtak, ezért az adásvételi szerződés közöttük létrejött.
- [10] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság ítéletével érdemben egyetértett, azonban eltérő jogi indokokkal. Érvelése szerint a perbeli adásvételi szerződésben a felek a vétel tárgyaként 11213/16973 tulajdoni illetőséget tüntettek fel, ami nem felel meg a szerződő felek tényleges szerződési akaratának, ezért a felperes és a II. rendű alperes perbeli szerződése az 1 hold területnagyságnak megfelelő tulajdoni hányad átruházását meghaladó részében, az erre irányuló valós szerződés akaratára hiányában nem érvénytelen, hanem létre sem jöttek minősül.
- [11] A kifejtettek szerint a felperes keresete lényegében a törlésre irányuló kérelmet is magában foglalta. Felhívva a Legfelsőbb Bíróság 3/2010. (XII.6.) PK véleményét, valamint az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62.§ (1) bekezdés a) pontjában foglaltakat, rámutatott arra, hogy azzal szemben, aki az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, csak az eredeti jogosult és csak a törvényben meghatározott határidőn belül indíthat törlési keresetet. A IV. rendű és az I. rendű alperes jóhiszemű, ellenérték fejében szerzőnek minősül. A 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.) 5:187.§-a értelmében, mivel az érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítése megtörtént, álláspontja szerint a felperes az I. rendű alperessel szemben tehát az érvénytelen bejegyzésről szóló határozat kézbesítésétől számított hat hónapon belül indíthatta meg jogszerűen a törlési pert. A felperes jogi képviselője részére 2012. április 26-án lett kézbesítve a bejegyzésről szóló határozat, ezzel szemben a másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes hat hónap elteltét követően csak 2014. április 11-én terjesztette elő a - perbeli törlési keresetet is magában foglaló - keresetét. A jogvesztő határidőn túl benyújtott keresete ezért elkésett.

A felülvizsgálati kérelem

- [12] A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének keresete szerint megváltoztatását kérte. Elsődlegesen a Ptk. 235.§ (1) bekezdésére és Ptk. 210.§ (3) bekezdésére hivatkozással kérte annak megállapítását, hogy a szerződő felek közös téves feltevésére tekintettel a felperes mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő között 2012. március 5-én a perbeli ingatlan 5458/16973 tulajdoni illetőségére vonatkozóan a szerződés részlegesen érvénytelen. Ezen tulajdoni illetőség vonatkozásában kérte az eredeti állapot helyreállítását azzal, hogy az I. rendű alperes tulajdonjoga a felperes tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg törlésre kerüljön. Másodlagosan fenntartotta azon jogi érvelését, mely szerint a valós szerződési akarat hiányában a szerződés nem jött létre az 1 hold területnagyságot meghaladó részében [Ptk. 205.(1) bek.].

- [13] Álláspontja szerint jogszabálysértő módon bírálta el a törlési keresetet a másodfokú bíróság az új Ptk. rendelkezéseire hivatkozással, ezzel szemben tényként rögzíthető, hogy az alperesek láncolatos tulajdonszerzését eredményező szerződések az új Ptk. hatályba lépését megelőzően keletkeztek. Az Inyvtv. akkor még hatályban lévő 63.§ (1) bekezdése alapján pedig azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvénytelenségében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három év alatt lehet törlési keresetet indítani, ezért a felperes törlési keresete az adott esetben nem késett el.
- [14] A felülvizsgálati kérelem változatlan, megismételt érvelése szerint a szerződő felek tényleges szerződési akarata 1 hold területnagyságnak az átruházására irányult. Az ezt meghaladó részében az erre irányuló szerződési akarat hiánya folytán létre sem jött a szerződés. Hivatkozott arra, hogy az átruházott tulajdoni illetőség mértékének vonatkozásában a szerződő felek ugyanabban a téves feltevésben voltak, a tévedés felismerésétől, vagyis 2013. december 6-tól - a földhivatal területnagyságot kijavító határozatának kelte - egy éven belül volt lehetősége a felperesnek az érvénytelenségi per megindítására.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [15] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [16] A Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a Pp. 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés, vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés. A Pp. 275.§ (2) bekezdése szerint a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül.
- [17] A Kúria előjáróban rámutat arra, hogy a felülvizsgálati kérelem rendkívüli perorvoslat, és kizárólag annak megállapítására szorítkozhat a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között, hogy a másodfokú bíróság jogszabályszerűen járt-e el jogerős határozata meghozatalánál.
- [18] Abban az esetben, ha a nyilatkozat nem fedi a nyilatkozó szerződéskötéskori akaratát, akkor akarati hibáról van szó, ebbe a körbe tartozik a tévedés is. A tévedés miatt viszont a szerződés megtámadásának van helye, ha az lényeges körülményre vonatkozott és azt a másik fél okozta vagy felismerhette. A megtámadható szerződés a megtámadás következtében megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelenné válik, amennyiben a megtámadásra jogosult fél a megtámadást a törvényben meghatározott egy éves határidőn belül a másik féllel közli, majd annak eredménytelensége esetén haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíti [Ptk. 235.§ (1)-(2) bek., 236.§ (2) bek. a) pont].
- [19] Az adott esetben az első-, másodfokú eljárásnak nem volt tárgya a Ptk. 235.§ (1) bekezdésének és 210.§ (3) bekezdésének vizsgálata, figyelemmel arra, hogy a felperes a keresetét nem erre alapította.
- [20] Az adott esetben a felperes megtámadási jogát határozott kereseti kérelemmel nem érvényesítette, kizárólag a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott először a Ptk. 210.§ (3) bekezdésében foglalt közös téves feltevésre, mint megtámadási okra. Ennélfogva a felülvizsgálat tárgyát e hivatkozás nem képezte, tekintettel arra, hogy e körben tényállás megállapítására, bizonyítás lefolytatására nem került sor, a felperes által felhozottak nem képezték az első- másodfokú eljárás tárgyát, a jogerős ítéletnek erre vonatkozóan nincs felülbíráható rendelkezése.
- [21] A felperes keresetét a Ptk. 205.§ (1) bekezdésében foglaltakra alapította. A szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Az adásvételi szerződés lényeges tartalmát az ingatlan átruházásának érvényességi kellékeiről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés határozza meg. Ezekben a kérdésekben - felek személye, adásvétel tárgya beazonosítható módon, ellenszolgáltatás - való megállapodás hiányában a szerződés valóban nem jön létre.
- A másodfokú bíróság helyesen hivatkozott az egységes bírói gyakorlat rendező elvére, mely szerint a szerződés valamely lényeges tartalmi elemében való megállapodás hiánya a szerződés létre nem

jöttének, és nem semmisségének megállapítására ad alapot. Ugyanakkor a felhívott jogesetek (EBH 2004.1146., BH 2004.142., BH 2005.21.) eltérő tényállásuk miatt a jelen esetre nem alkalmazhatók. A BH 2003.409. számú jogeset pedig azt tartalmazza, hogy a valódi vételár feltüntetésének hiánya az adásvételi szerződést nem teszi érvénytelenné, a megállapodás hiányában a szerződés létre sem jöttnek minősül.

- [22] Az adott esetben azonban nem erről van szó. A peres felek cselekvőképességük teljes birtokában a szerződésben meghatározták az eladó és a vevő személyét, az adásvétel tárgyát képező ingatlant és annak térmértékét, az ennek megfelelő vételárról is rendelkeztek. Az adásvételi szerződés fogantatba ment, a tulajdonjog bejegyzéséhez az eladó felperes hozzájárult. A gondot az ingatlan-nyilvántartási hatóság területnagyságot kijavító 1092/2/2013.12.06. számú határozata okozta. Ezt a felülvizsgálati kérelem is tartalmazza, hiszen a felperes a tévedés felismerését ebben az időpontban jelölte meg. Ekkor került a felperes abba a helyzetbe, hogy ismételten végiggondolja, az adásvételi szerződésekben meghatározott térmérték esetén a perbeli ingatlanban nem marad tulajdoni illetősége.
- [23] A perbeli adásvételi szerződés az ingatlan átruházásához szükséges lényeges tartalmi elemeket tartalmazta, ezért a szerződés a XXV. PED.-nek megfelel, az nem ütközik a Ptk. 205.§ (1) bekezdésében foglaltakba.
- [24] Tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés érvényesen létrejött, ezért a törlési kereset elbírálása szükségtelenné vált. Ugyanakkor a Kúria kiemeli, hogy abban arra a felperes helyesen hivatkozott, hogy a per tárgyát képező 2012. március 5-ei adásvételi szerződés, valamint az azt követően létrejött adásvételi szerződések az új Ptk. 2014. március 15-ei hatályba lépését megelőzően keletkeztek, ezért a másodfokú bíróság tévesen alkalmazta a 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: új Ptké.) 1.§-ában foglaltakat, tekintettel arra, hogy e § szerint ha e törvény eltérően nem rendelkezik, az új Ptk. rendelkezéseit a hatályba lépését követően keletkezett jogviszonyokra kell alkalmazni. Az új Ptk. hatályba lépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokra az új Ptk. 5:187.§ nem lett volna alkalmazható. Ennek azonban az ügy érdemi elbírálása szempontjából nem volt jelentősége.
- [25] A Kúria mindezekre tekintettel az érdemben helytálló jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján - fenti indokokkal - hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [26] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért az általa lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket viselni tartozik, az alpereseknek felülvizsgálati eljárási költsége nem merült fel, ezért e tárgyban határozni nem kellett.
- [27] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2017. szeptember 6.

Böszörményiné dr. Kovács Katalin s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bírő, Salamonné dr. Piltz Judit s.k. bírő