

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.246/2020/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Sarka Attila ügyvéd ügyintézésével együtt eljáró Sarka & Hauser & Karácsony Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt felperes neve (cím) felperesnek - a Dr. Dankó Marianna ügyvéd ügyintézésével együtt eljáró Dr. Dankó Marianna Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt alperes neve (cím) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Nyíregyházi Törvényszék 1.P.20.620/2019/29. sorszámu ítélete ellen a felperes által 30. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 54 000 (ötvennégyezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 254 000 (kétszázötvennégyezer) forint másodfokú eljárással felmerült költséget.

A le nem rótt fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

- [1] A felperes öröklés jogcímén 1/1 arányban szerezte meg a **K. ..06/13** helyrajzi szám alatt nyilvántartott 1 hektár 6537 m² nagyságú „kivett beruházási terület” megnevezésű és a **K. ..06/14** helyrajzi szám alatt nyilvántartott 8345 m² nagyságú „kivett beruházási terület” megnevezésű ingatlanok tulajdonjogát. Az alperes 2013. március 6. napján vételi ajánlatot tett a **K. ..06/13** helyrajzi szám alatti felvett ingatlan területéből 607 m² területrésze 151 750 forint, míg a **K. ..06/14** helyrajzi szám alatt felvett ingatlan területéből 179 m² nagyságú területrésze 44 750 forint, vételáron, mivel a **K.-A.** útvonalon kerékpárutat kívánt megvalósítani, és a beruházással érintett volt ezen két ingatlan is. Az önkormányzat ajánlatát a felperes nem fogadta el.
- [2] A felek közötti személyes egyeztetéseket követően a felperes 2013. május 10. dátummal egy „Nyilatkozat” megjelölésű iratot írt alá, amelyben „mint a **k.-i ..06/13, ..06/14** helyrajzi számú 607+179 m² területnagyságú ingatlan 1/1 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonosa” nyilatkozott, hogy alperes által megvásárolni kívánt fenti ingatlanokra vonatkozóan összesen 2 358 000 forint vételárral adásvételi szerződést szándékozik kötni.
- [3] A felperes 2014. január 30. napján kelt levelére válaszként az alperes alpolgármestere a felperest „a **k.-i ..06/13, ..06/14** helyrajzi számú ingatlanok 179 m² nagyságú területrésze tulajdonjogának elidegenítésére vonatkozó adásvételi szerződések” megkötésének feltételeiről tájékoztatta.

- [4] A felek közötti adásvételi szerződést dr. Sipos István ügyvéd készítette elő, aki egyben az alperes jogi képviselőjeként járt el a bicikliút megvalósításával kapcsolatos projektben, megbízási körébe tartozott a területszerzés, ennek keretében a vételárról folytatott tárgyalás is.
- [5] A felperes és élettársa, B. Z. 2014. február 26. napján jelentek meg az ügyvédi irodában a szerződés aláírása érdekében. A szerződést ezen időpontra az ügyvéd írásba foglalta, azt az alperes vevőként már aláírta. Az ügyvéd a felperesnek elmondta a szerződés főbb adatait, felkérte a szerződés elolvasására. A felperes és élettársa az ügyvédi irodában helyet foglalva a szerződést áttanulmányozhatta, kérdésük nem volt, a felperes a szerződést aláírta, abból egy példányt magával vitt. Mindez körülbelül fél-háromnegyed órát vett igénybe. Dr. Sipos István ügyvéd még a szerződés aláírása előtt távozott az irodából.
- [6] A megkötött Adásvételi és Megosztási Szerződés a szerződés tárgyaként rögzíti, hogy az eladó kizárólagos tulajdonát képezik a **k.-i ..06/13** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beruházási terület művelési ágú összesen 1 hektár 6537 m² területű ingatlan, terhelten az ott felsorolt vezetékJogokkal; továbbá a **k.-i ..06/14** helyrajzi szám alatt felvett, kivett beruházási terület művelési ágú 8345 m² területű ingatlan, szintén terhelten az ott felsorolt vezetékJogokkal. A vevő kizárólagos tulajdonát képezi a **k.-i ..05** helyrajzi szám alatt felvett, kivett önkormányzati út művelési ágú, 3190 m² területű ingatlan.
- [7] A II.3. pontban rögzítették, hogy a szerződés mellékletét képező, **K. A.** ingatlanrendező, földmérő által készített 9/2013. munkaszámú változási vázrajz, területkimutatás, melléklet a szolgalmi joggal terhelt területek kimutatásáról, valamint **K. Járási Földhivatal** 2014. 02. 12-én jogerőre emelkedett határozata szerint az 1-2. pontban megjelölt ingatlanokat megosztják: az 1. pontban megjelölt **k.-i ..06/13** helyrajzi szám alatti ingatlant a vevő az eladótól megvásárolja, ezt követően a területe megosztással 607 m²-rel csökken, melyet követően területe 1 hektár 5930 m², a **k.-i ..06/14** helyrajzi szám alatti ingatlant a vevő az eladótól megvásárolja, ezt követően a területe megosztással 179 m²-rel csökken, melyet követően területe 8166 m² lesz.
- [8] A szerződés tartalmaként a felek azt rögzítették, hogy az eladó felperes eladja, míg a vevő megveszi a II.1.1. és 1.2. pontban megjelölt (**K. ..06/13** helyrajzi számú, 1 hektár 6537 m² nagyságú és **..06/14** helyrajzi szám alatti 8345 m² nagyságú) ingatlanokat 2 358 000 forint vételár ellenében. A vevő a tulajdonába kerülő ingatlanokat megosztja. A III.7. pontban a szerződő felek, így felperes is feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adva közösen kérték a vevő tulajdonjogának bejegyzését vétel jogcímén 1/1 arányban a II.1.1. és 1.2. pontban megjelölt ingatlanokra, azt követően pedig a **..06/13**, **..06/14**, **..05/1** és **..05/2** helyrajzi számú ingatlanok megosztás szerinti területi változásainak átvezetését az ingatlan-nyilvántartáson.
- [9] A **K.-i Járási Földhivatal** a 34198/7/2014.03.27. számú egyszerűsített határozattal a **..06/13** helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára és a **..06/14** helyrajzi szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén bejegyezte tulajdonosként alperest, egyidejűleg a felperes tulajdonjogát törölte, mely határozatot az okiratszerkesztő ügyvédnek kézbesített.
- [10] Jelen per felperesének részvételével a **K.-i Járásbíróság**on volt per folyamatban 2.P.20.032/2015. számon. A 2015. október 19. napján megtartott tárgyaláson felperes akkori jogi képviselője a részére kézbesített tulajdoni lap másolatok alapján tett nyilatkozata szerint észlelte, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlanok egészének alperes a tulajdonosa, ami téves, hiszen felperes a **..06/13** és a **..06/14** helyrajzi számú ingatlanoknak csak egy bizonyos részét értékesítette. A perben 2.P.20.032/2015/15. számon született ítélet is rögzíti, hogy felperes a fenti ingatlanokat 2014-ben

értékesítette alperes javára; az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlanoknak alperes a tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban.

- [11] A felperes az okiratszerkesztő ügyvédnél 2016. február 29. napján e-mailben kezdeményezte a szerződés módosítását, melyre azt a választ kapta, hogy a módosításra nincs lehetőség, mivel az a felek közötti megállapodásnak megfelelően az alperes 1/1 arányú tulajdonszerzését tartalmazza.
- [12] A felperest az általa 2018 júniusában felkért **szakértő**1 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő tájékoztatta, hogy a **k.-i ..06/13 és ..06/14** helyrajzi szám alatti ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás szerint nem az ő tulajdonában vannak.
- [13] A felperes több levélváltást követően fordult bírósághoz, keresetében előbb a szerződés semmisségét azért állította, mivel a szerződésben szereplő érték kirívóan alacsony, a szerződés színtelt, az ingatlanokat jogellenesen zárták ki a kisajátítási eljárásból, majd keresetét módosítva a szerződés semmisségének megállapítását már annak jóerkölcsbe ütközése okán kérte, csak 2019. március 19. napján kelt beadványában pontosította keresetét akként, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítását elsődlegesen tévedés, másodlagosan jóerkölcsbe ütközés jogcímén kéri, a keresetlevelet azonban a törvényszék 2019. március 27. napján kelt végzésével visszautasította. A felperes csak ezt követően, 2019. május 2. napján küldött olyan nyilatkozatot az alperesnek, amelyben a felek közötti szerződést tévedésre hivatkozva támadta meg. A megtámadást az alperes 2019. május 6. napján vette át.
- [14] A felperes pontosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a 2014. február 26. napján megkötött adásvételi és megosztási szerződés érvénytelen a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban Ptk.) 210. § (1) bekezdése alapján tévedés miatt, másodlagosan a szerződés semmisségét annak jóerkölcsbe ütközése miatt állította. Mindkét esetben kérte az adásvételi szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítani és az alperest kötelezni 72 288 000 forint és ezen összeg után 2014. március 11-től kezdődően késedelmi kamat megfizetésére.
- Állította, hogy kizárólag a terület egy meghatározott részét kívánta értékesíteni, ennek ellenére az alperes megbízásából eljáró okiratszerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződést ugyanazon vételár mellett az ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára készítette el. A szerződés aláírásakor az értékesített terület rész nagysága tekintetében tévedésben volt, melyet az alperes okozott: az előkészített szerződés bonyolultsága miatt nem volt érthető, azt az okiratszerkesztő ügyvéd nem olvasta fel, nem magyarázta meg. Állította, hogy tévedését csak 2018. június hónap elején ismerte fel. A másodlagos jogcím körében állította, hogy az alperesnek már a szerződéskötést célzó tárgyalások során, majd a szerződés megkötésekor tanúsított magatartása is a Ptk. 4. § szerinti jóhiszeműség és tisztesség követelményébe, ezáltal a jóerkölcsbe ütközött. Az alperes és az általa megbízott ügyvéd arra törekedett, hogy a perbeli ingatlanok tulajdonjogát az alperes kirívóan alacsony vételár fejében szerezhesse meg, a kikötött ellenszolgáltatás is nyilvánvalóan sértheti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat.
- [15] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte mind jogalap, mind összecszerűség tekintetében megalapozatlannak tartva azt. Hivatkozott a megtámadás elkésettségére, hiszen a szerződés aláírásakor a felperesnek a tévedését fel kellett ismernie, a felperesnek 2014. február 26. és 2018 júniusa között elévülést megszakító jogcselekménye nem volt. Érdemben sem tartotta valósnak a felperes tévedésre hivatkozását, mivel megtévesztő magatartást nem tanúsított. Alaptalannak tartotta a felperes másodlagos jogcímen érvényesített igényét is, hiszen a szerződéssel elérni kívánt cél nem volt tiltott, a szerződés bonyolultságára hivatkozással nem lehet szó jóerkölcsbe ütközésről, a feltűnő értékaránytalansággal kötött szerződés sem minősül jóerkölcsbe

ütköznek. Vitatta a követelésösszszerűségét is.

- [16] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 762 000 forint perköltséget.
- [17] Rögzítette, hogy a kereseti kérelmeket csak a felperes által megjelölt jogcímen vizsgálhatta. Az elsődlegesként megjelölt, tévedésen alapuló érvénytelenség megállapítására irányuló kereseti kérelmet azért nem találta megalapozottnak, mert a felperes a megtámadási nyilatkozattal és a keresetindítással a Ptk. 236. § (1) bekezdésében írt határidőt elmulasztotta. A felperesnek állított tévedését már a szerződés tanulmányozásakor, annak aláírása előtt fel kellett ismernie. Amennyiben elfogadható lenne, hogy ez mégsem történt meg, a felperes legkésőbb a K.-i Járásbíróság előtt folyamatban volt perben 2015. október 19. napján megtartott tárgyaláson jogi képviselője által tett nyilatkozatból és a bíróság ítéletéből tudomást szerzett arról, hogy a szerződés az ingatlanok egészére szólt. Ennek figyelembevételével is a Ptk. 236. § (1)-(2) bekezdés szerinti egy éves megtámadási határidő legkésőbb 2016. október 19-én letelt. Az igényérvényesítés elkésztésére tekintettel a tévedésen alapuló érvénytelenség további jogszabályi feltételeit nem vizsgálta.
- [18] Szintén megalapozatlannak ítélte a szerződés jóerkölcsbe ütközésére alapított igényt. Kifejtette, hogy habár a szerződő felek szabadon dönthetnek arról, kötnek-e szerződést és milyen tartalommal, a szerződéskötés időpontjában a szerződésnek meg kell felelni a társadalom általánosan elfogadott erkölcsi normáinak, az általánosan érvényesülő társadalmi értékrendnek is, a szerződéskötés során a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kell eljárni. A jóerkölcs polgári jogi értelemben a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki. A szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző volta akkor állapítható meg, ha van olyan többlettényállás, amely az általános társadalmi elvárhatóság, a közfelfogás szerint az adott személytől, adott helyzettől megkívánt körülményektől eltérő, kedvezőtlen megítélést, magatartást valósít meg (Kúria Pfv.I.20.063/2019/3.). A felperes ugyanakkor az alperes és okiratszerkesztő ügyvéd erkölcsileg elítélhető motivációját nem bizonyította. Az alperes vásárlási szándékának megfelelő adásvételi szerződés nem ütközött a jóhiszeműség és tisztesség követelményébe, a társadalom általános elfogadott erkölcsi rendje, értékítélete szerint nem volt elítélendő, tekintettel arra is, hogy az alperes több hasonló tartalmú szerződést kötött, és a vételár sem volt kirívóan eltérő. A szerződésben kikötött ellenszolgáltatás többlettényállás hiányában nem sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat. Kiemelte, hogy a bírói gyakorlat szerint önmagában nem okozza a szerződés jóerkölcsbe ütközését olyan körülmény, amely a törvény-ben nevesített érvénytelenségi ok alapjául szolgál, a szerződés jogszabályban nevesített jogcímen történt megtámadásának elmulasztása nem pótolható a szerződés jóerkölcsbe ütközésére hivatkozással. A felperes keresetével a szerinte fennálló értékkülönbséget kívánta megszüntetni, a feltűnően nagy értékkülönbség a Ptk. 201. § (2) bekezdése szerint a szerződés megtámadásának jogcíme lehet, nem okozza a szerződés jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségét.
- [19] A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi és megosztási szerződés a Ptk. 210. § (1) bekezdése szerint érvénytelen. Másodlagos fellebbezési kérelmében szintén az ítélet megváltoztatásával kérte annak megállapítását, hogy az adásvételi és megosztási szerződés annak jóerkölcsbe ütközésére tekintettel semmis. Mindkét fellebbezési kérelméhez kapcsolódóan kérte az adásvételi szerződést a határozathozatalig hatályossá nyilvánítani és az alperest kötelezni 72 288 000 forint és ezen összeg után 2014. március 11. napjától a kifizetés napjáig terjedő késedelmi kamat megfizetésére. Arra az esetre, ha az ítélet tábla véleménye szerint a kért jogkövetkezmény levonásával összefüggésben

további bizonyítás szükséges, harmadlagos fellebbezési kérelmében kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára, e körben igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevonására utasítását. Kérte továbbá, hogy az ítélet tábla kötelezze az alperest az első- és másodfokú eljárásban felmerült perköltsége megfizetésére.

- [20] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság anyagi jogszabálysértéssel mellőzte az állásfoglalást arról, hogy a tévedés jogszabályi feltételei fennállnak-e, mivel ennek másodlagos keresete vonatkozásában is jelentősége volt. Indítványozta, hogy az ítélet tábla a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) 369. § (3) bekezdés a) pontja alapján a bizonyítás eredményét minősítse okszerűtlennek, a tényállás kiegészítésével rögzítse, hogy a felperes szerződési akarata az érintett ingatlanok meghatározott területrészeinek értékesítésére irányult 2 358 000 forintos vételár mellett; az alperes megbízásából eljáró ügyvéd azonban az egész ingatlan értékesítésére irányuló szerződést készített változatlan vételáron; a felperes az eladott terület vonatkozásában tévedésben volt, mely tévedését az alperes okozta és felismerte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság emellett iratellenesen rögzítette, hogy „a felperes ügyvéd útján értesülhetett a bejegyző határozatról”, mivel az alperes a határozat kézbesítését nem tudta hitelt érdemlően igazolni.
- [21] A Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja alapján kérte, hogy az ítélet tábla a megtámadásra rendelkezésre álló határidő megnyíltát 2018. júniusában állapítsa meg, és rögzítse, hogy a szerződés megtámadása nem késett el. A szerződés aláírásakor tévedését nem ismerhette fel az elsőfokú eljárásban már előadottak miatt, 2015. október 19. napján ugyan jelen volt a K.-i Járásbíróság tárgyalásán, de az eljáró bíró és akkori jogi képviselője nyilatkozatai megnyugtatták, hogy az ingatlan-nyilvántartás tartalma csupán tévedés. Dr. Sipos István okiratszerkesztő ügyvéd még 2016. február 29. napján kelt e-mailjében is arról tájékoztatta, hogy az adásvételi szerződés a 2013. május 10. napján tett szándéknyilatkozattal egyező tartalmú, így eloszlatta kételyeit.
- [22] Másodlagos fellebbezési kérelme körében állította, hogy az alperes a szerződés megkötésekor és az azt követő időszakban is megsértette a jóhiszemű és tisztességes eljárás követelményét: a megbízásából eljáró okiratszerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződés tervezetét nem küldte meg a részére, a szerződés aláírásánál a felek nem voltak egyszerre jelen, az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződést nem olvasta fel és annak rendelkezéseit részletesen nem magyarázta el, azt sem várta meg, hogy az adásvételi szerződést aláírja. A részére kézbesített földhivatali határozatból az alperesnek fel kellett ismernie a tévedést, ennek ellenére erről a felperest nem tájékoztatta. Értékelni kell továbbá, hogy a kialakult 3000 forint/m² ár helyett az alperes 98 forint/m² vételáron szerezte meg az ingatlanok egészét. Kérte figyelembe venni, hogy a felperes az alperes kifejezett kérésére bocsátkozott tárgyalásokba az ingatlanrészek eladásáról, adásvételi szerződés hiányában az alperes kizárólag kisajátítási eljárásban szerezhette volna meg az igényelt területrészeket, amely esetben a 2007. évi CXXIII. törvény 1. § (1) bekezdése alapján teljes, azonnali és feltétlen kártalanításra köteles. Jelentőséget tulajdonított annak is, hogy az alperes közhatalom gyakorlójaként használta ki a magánszemély tévedését.
- [23] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes kötelezését a másodfokú perköltségének megfizetésére. Érvélése szerint a felperes megalapozatlanul indítványozta a tényállás módosítását, kiegészítését; az elsőfokú bíróságnak a tévedéssel kapcsolatos érdemi álláspontja az ítélet 14. oldalán megtalálható. A felperesnek esetleges tévedését már a szerződés megkötésekor fel kellett volna ismernie, így a megtámadás elkészt; a felperes az alperesi részről konkrét megtévesztő magatartást nem is jelölt meg. A szerződésben rögzítettek szerint az okiratszerkesztő ügyvéd nem az alperes, hanem a felek közös megbízása alapján járt el. A felperes a

jóerkölcsbe ütközésre alapított semmisség megállapítása iránti fellebbezésében ugyanazon okokat és indokokat jelölte meg, mint amelyek alapján a szerződés tévedés miatti érvénytelenségét állította, azt pusztán a forgalmi érték és vételár különbségének kiemelésével egészítette ki, az értékaránytalanság azonban önmagában nem okozhatja a szerződés jóerkölcsbe ütközés miatti semmisségét. A felperes által előadottak megalapozottságuk esetén a szerződés megtámadására adnak lehetőséget, a megtámadási határidőt azonban a felperes elmulasztotta. Kiemelte, hogy a szerződéskötés konkrét körülményeire az alperesnek ráhatása nem volt, az okiratszerkesztő ügyvéd eljárásának esetleges hiányosságai az alperesnek nem róhatóak fel.

- [24] A fellebbezés nem alapos.
- [25] Az ítéletnek a bíróság által a bizonyítási eljárás eredményeként, a Pp. 279. § szerinti mérlegeléssel megállapított tényállást az adott ügy eldöntéséhez szükséges mértékben, azaz a releváns tényekre szorítkozva kell rögzítenie. Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben a bizonyítást lefolytatta, és annak alapján a tényállást túlnyomó részt helyesen állapította meg, annak kiegészítése nem indokolt. Az elsőfokú bíróság az ítélet 2-5. oldalain részletesen, lényegében a fellebbezésben foglaltakkal azonos tartalommal rögzítette a felek szerződéskötést megelőzően tett írásbeli nyilatkozatait, illetve a szerződés tartalmát, így az kifejezetten tartalmazza, hogy a felperes 2013. május 10. napján aláírt szándéknyilatkozata az ingatlanok ott meghatározott területének értékesítésére irányult, míg az adásvételi szerződés az ingatlanok egészére vonatkozóan jött létre. Figyelemmel azonban arra, hogy a felperes a szerződés megtámadásával az alább kifejtettek szerint elkésztett, a tévedésen alapuló érvénytelenség egyéb feltételeit vizsgálni, és a tényállásban rögzíteni sem kellett.
- [26] A Ptk. 210. § (1) bekezdése a tévedést, mint a szerződés megtámadásának jogcímét szabályozza. A megtámadás a szerződés érvénytelenségének olyan formája, ahol az érvénytelenség beálltához a megtámadásra jogosult erre irányuló szándékára és meghatározott határidőn belül a másik félhez címzetten kifejezett nyilatkozatára is szükség van. Határidőben közölt megtámadás hiányában a szerződés érvényes. Az érvénytelenségi ok vizsgálatát ezért meg kell, hogy előzze a megtámadási határidő megtartottságának vizsgálata; ha a határidőt a fél elmulasztotta, a bíróság a keresetet az érvénytelenség érdemi vizsgálata nélkül utasítja el (Kúria Pfv.VI.21.299/2015/5.). Ebben az esetben szükségképpen a tévedésre vonatkozó megállapítások sem képezik a tényállás részét. A felperes az ítélet tábla által a másodlagos fellebbezési kérelem megalapozatlanságának indokai között kifejtettek szerint megalapozatlanul állította, hogy e körben a tényállás megállapítása másodlagos kereseti kérelmére tekintettel nélkülözhetetlen.
- [27] Egyetértett ugyanakkor az ítélet tábla a felperes fellebbezésével annyiban, hogy a bizonyítékok és egyéb peradatok egybevetése, Pp. 279. § (1) bekezdése szerinti értékelése alapján nem állapítható meg tényként, hogy a felperes az ügyvéd útján értesülhetett a bejegyző földhivatali határozatról, ezért az ítélet tábla a Pp. 369. § (3) bekezdés a) pontja szerinti felülbírálati jogkörében eljárva ezen megállapítást mellőzte a tényállásból, míg ezt meghaladóan a felperes tényállás kiegészítésére, módosítására vonatkozó indítványát megalapozatlannak találta.
- [28] Az ítélet tábla maradéktalanul egyetértett az elsőfokú bíróság által a felperes elsődleges kereseti kérelme körében kifejtett jogi indokokkal, a fellebbezésben foglaltakra tekintettel rögzíti a következőket.
- [29] A Ptk. 4. § (4) bekezdésébe foglalt elvárhatósági mérce alapján minimálisan elvárható a szerződő féltől a szerződés szövegének alapos átolvasása, értelmezése. A felek által megkötött adásvételi és

megosztási szerződés a felperes hivatkozásával ellentétben egyértelműen és többször is rögzíti, hogy az alperes a teljes ingatlanokat és nem csupán azok meghatározott területrészt vagy tulajdoni hányadát vásárolja meg, és ezt követően, a már tulajdonába került ingatlanokat fogja megosztani az ott írtak szerint. A szerződés 3.2.2. pontja azt rögzíti, hogy a szerződés tárgyát a felek közötti adásvétel és ezen közbenső jogszerzést követően a vevő részéről az ingatlanok megosztása képezi. A III.1. pont az ingatlanok és nem azok egy része megvásárlását rögzíti; a 7. pontban a felek ahhoz járulnak hozzá, hogy az ingatlanokra a vevő tulajdonjogát vétel jogcímén 1/1 arányban jegyezzék be, azt követően csökkenjen a **K.-i ..06/13 és ..06/14** helyrajzi szám alatti ingatlanok területe az ott írtak szerint. A felperes a szerződés rendelkezéseit a Ptk. 207. § (1) bekezdésébe foglalt értelmezési alapelvre is figyelemmel, az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint sem érthette másként, minthogy azok a tulajdonában álló ingatlanok egészére vonatkoznak az ott írt vételár ellenében. A felperesnek kellő idő állt rendelkezésére a szerződés tanulmányozására, nem bizonyított, hogy annak aláírására sürgették, bármilyen módon presszionálták volna. Amennyiben mindezek ellenére a szerződés értelmezése számára gondot okozott, úgy a Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján elvárható volt, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek, vagy a szerződés későbbi aláírását kérve más jogi szakértelemmel rendelkező személynek, vagy magának az alperesnek feltegye kérdéseit, és a szerződést csak ennek függvényében írja alá. Ennek megfelelően már a szerződés aláírásakor objektíve olyan helyzet alakult ki, amikor a felperes számára tévedése határozottan felismerhetővé vált, ezért a szerződés megtámadására nyitva álló határidő ekkor kezdődött meg.

- [30] Habár valóban nem bizonyított, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzéséről szóló határozatot a felperes részére is megküldte, ennek a tévedés felismerése, és így a per eldöntése szempontjából jelentősége nincs, hiszen a felperesnek a tévedését már a szerződés aláírásakor fel kellett ismernie. Megjegyzi az ítéletábra, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény szerződéskötéskor hatályos 5. § (1) bekezdése értelmében, ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, illetve, ha valamely tény oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott (mely elvet azonos tartalommal rögzít az azt követően hatályba lépett 2013. évi V. törvény 5:171. § (1) bekezdése is).
- [31] Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bírósággal abban is, hogy amennyiben a felperes tévedését a fentiek ellenére, elsősorban saját felróható magatartása, a szerződés nem megfelelő mélységű tanulmányozása következtében nem ismerte fel, legkésőbb a 2015. október 19. napján a **K.-i Járásbíróság** előtt megtartott tárgyaláson arról tudomást szerzett. Ekkor saját jogi képviselője nyilatkozta, hogy a rendelkezésre álló tulajdoni lap másolatok szerint az ingatlanok tulajdonosa az alperes, habár a felperes (azon eljárás alperese) csupán azok egy meghatározott részét kívánta értékesíteni. A szerződéskötéskor hatályos Ptk. 116. § (2) bekezdése, illetőleg a tárgyalás időpontjában hatályos 2013. évi V. törvény 5:170. § egyaránt az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét mondja ki, a rendelkezésre álló tulajdoni lapokból a tárgyaláson esetlegesen elhangzottaktól függetlenül a felperesnek fel kellett ismernie, hogy az az ingatlanok egésze kikerült a tulajdonából. Ezt rögzítette a **K.-i Járásbíróság** ítélete is, amely egyébként kifejezett indokolást tartalmazott arra nézve is, hogy ennek ellenére miért nem alperes köteles az ítélet szerinti összeg megfizetésére.
- [32] A kifejtettek tekintettel az okiratszerkesztő ügyvéddel 2016. február 29. napján folytatott levelezés nem bírt jelentőséggel a megtámadási határidő számítása szempontjából. Ahogyan az elsőfokú bíróság is rámutatott, a felperes nem hivatkozott a Ptk. 236. § (3) bekezdésében írtakra, megjegyzi az ítéletábra, hogy az elévülés megszakadása a felperes által előadottak alapján nem merülhetett fel, míg az elévülés nyugvása esetén is a felperes igényét három hónapon belül érvényesíthette volna

(Ptk. 326. § (2) bekezdés). A felperes tévedésre hivatkozva szerződést csak az alperes által 2019. május 6. napján kézhez vett nyilatkozatban támadta meg, a megtámadással a Ptk. 236. § (1) bekezdésében írt határidőt elmulasztotta, így tévedésre alapított keresete megalapozatlan.

- [33] Az ítéletábra osztotta az elsőfokú bíróság által a szerződés jóerkölcsbe ütközésére alapítottan előterjesztett kereset körében kifejtetteket is.
- [34] A szerződés érvénytelenségének két formáját szabályozza a Ptk.: a semmisséget és a megtámadhatóságot. Míg a semmisség ipso iure bekövetkezik, addig a megtámadható szerződések csak a törvényben meghatározott határidőn belül, az arra jogosultak által történő eredményes megtámadás következtében válnak érvénytelenné. A megkülönböztetést alapját az adja, hogy az adott hibát a jogalkotó milyen súlyúnak tekint, a társadalom védelme érdekében ahhoz a felek akaratától függetlenül az érvénytelenség következményét fűzi, vagy akként ítéli meg, hogy az csak akkor indokolt, ha a sérelmet szenvedett fél kívánja. Amennyiben az adott szerződés az időben korlátozott és nem ipso iure érvényesülő érvénytelenséget eredményező megtámadhatóság valamelyikének tényállását meríti ki, a szerződést nem lehet jóerkölcsbe ütközőnek tekinteni (BH2016.149., BH2011. 44., EBH2012. P.17.). Akkor sem minősül a szerződés jóerkölcsbe ütközőnek, ha az esetlegesen egyidejűleg több, a szerződés megtámadására okot adó tényállást is megvalósít.
- [35] A felperes a szerződés jóerkölcsbe ütközését arra hivatkozva állította fellebbezésében is, hogy az alperes a tévedését felismerve, és azt kihasználva kirívóan alacsony vételáron jutott a perbeli ingatlanok tulajdonához (fellebbezés 8. oldal 28. bekezdés), amely hivatkozása részben a tévedés, részben a Ptk. 201. § (2) bekezdése szerinti feltűnően nagy értékkülönbség tényállásának felel meg, amelyek külön-külön, és együtt is csak a szerződés megtámadására adnak alapot. A felperes a szerződés megtámadásával elkésett (illetőleg feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva nem is támadta meg azt), ezt jóerkölcsbe ütközés miatti érvénytelenségi okra hivatkozva sem pótolhatja.
- [36] A felperes többlettényállási elemként hivatkozott arra, hogy az ingatlan értékesítése az alperes érdeke volt, a közhatalmat gyakorló alperes az adásvételi szerződés megkötésének hiányában kisajátítási eljárás lefolytatására kényszerült volna. Nyilvánvalóan nem sérti az elfogadott erkölcsi normákat, teszi a szerződést jóerkölcsbe ütközővé azon cél, hogy az önkormányzat a lakosságot szolgáló beruházás megvalósítása érdekében ingatlantulajdont szerezzen, és ennek érdekében a közvagyon terhére a lehetőség szerinti legkedvezőbb vételárát érje el. E körben nem hagyható figyelmen kívül, hogy az alperes csak ezen beruházással kapcsolatban számos, hasonló tartalmú szerződést kötött közel azonos vételár mellett. A szerződés ugyan érinti a közvagyon, de a felperes által előadottak szerint nem károsítja, hanem éppen gazdagítja azt, ekként a fellebbezésben felhívott BH2009.153. eseti döntésben kifejtettek jelen esetben relevanciával nem bírnak. Ugyan az alperes bizonyos esetekben valóban közhatalmat gyakorol, azonban a jelen adásvételi szerződés megkötése során erre nem került sor, nem hatósági jogkörben járt el, ezért a szerződés érvényességének megítélése során ez nem bírt jelentőséggel. Nem jelent a szerződés jóerkölcsbe ütközését okozó többlettényállási elemet az sem, hogy az adásvételi szerződés megkötésének hiányában az alperes csak kisajátítás útján szerezhette volna meg az ingatlanok tulajdonjogát. A kisajátításnak feltétele a 2007. évi CXIII. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja szerint, hogy az ingatlan tulajdonjoga adásvétel útján ne legyen megszerezhető. Az alperes így köteles volt elsődlegesen adásvétel útján megkísérelni a szükséges ingatlantulajdon megszerzését. A kisajátítás ugyan valóban teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett történhet, a kisajátításról, a kártalanítás összegéről megfelelő garanciákkal ellátott eljárásban döntenek, mely határozat bíróság előtt is megtámadható. Az csupán a felperes feltételezése, hogy ez esetben a kártalanítási összeg magasabb lett volna a szerződéses

ellenértéknél, a felek szabad akaratelhatározásából kötött adásvételi szerződésben saját gazdasági és egyéb érdekeik mérlegelésével szabadon állapították meg az ingatlanok vételárát. A kisajátítási eljárás lefolytatásának szükségessége a megegyezés elmaradása esetén éppen az alperes oldalán jelenthetett volna egyfajta kényszert a megegyezésre, a felperes saját szabad elhatározásából döntött az adásvétel mellett.

- [37] Mivel a felperes által hivatkozottak a fentiek szerint még bizonyítottságuk esetén is csupán a szerződés megtámadására adnának alapot, mely megtámadással a felperes elkésett, ezért keresete nem lehet alapos, a tévedés Ptk. 201. § (1) bekezdésében rögzített tényállási elemeinek érdemi vizsgálata, és tényállásban való rögzítése a másodlagos kereseti kérelem elbírálása körében is szükségtelen.
- [38] Az ítélet tábla mindezekre is tekintettel lényegében helyes indokai alapján hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján.
- [39] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az ítélet tábla az alperes másodfokú eljárással felmerült költségének megfizetésére, melyet a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján felszámított ügyvédi munkadíjban állapított meg. A felperes részére engedélyezett személyes költség-mentességre tekintettel a le nem rótt fellebbezési illetéket a Pp. 95. § (1) bekezdés c) pontja és 102. § (1) bekezdése alapján az állam viseli.

Debrecen, 2020. szeptember 28.

Dr. Veszprémy Zoltán s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Répássy Árpád s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -