

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Fekete László ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (u.o.) II. rendű és III.rendű felperes neve (III.rendű felperes címe) III. rendű felpereseknek - a Schneider & Debreceni Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Schneider Péter ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2008. január 28. napján kelt 23.P.20.864/2007/24. számú ítélete ellen az I-II. rendű alperesek részéről 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

### ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi együttesen az I-II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg - 15 nap alatt - az I-III. rendű felpereseknek együttesen 120.000 (Egyszázhúszezer) forint fellebbezési eljárási költséget, míg az államnak - felhívásra - 578.400 (Ötszázhetvennyolcezer-négyszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### Indokolás

Az I. rendű felperes és a II-III. rendű felperesek jogelődje 1/2-1/2 arányú közös tulajdonában álló ... hrsz. alatti ingatlan a 2004. szeptember 27-ei keltezésű telekmegosztási és adásvételi szerződéssel megosztásra került .../1 hrsz. alatti 1060 m<sup>2</sup> nagyságú lakóház és udvar megnevezésű, és .../2 hrsz. alatti 871 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület megnevezésű önálló ingatlanokra, amelyek közül a .../1 hrsz. alattit - a szerződés szerint - megvásárolta 360.000 forintért az I. rendű alperes. Az I. rendű alperes a .../2 hrsz. alatti ingatlanon lépett birtokba, és kezdte meg annak művelését, míg az I. rendű felperes és házastársa változatlanul és zavartalanul tovább birtokolta a lakóházas ingatlant; részükre a tulajdonjog átvezetéséről szóló földhivatali határozatot 2004. november 3-án kézbesítették. Az I. rendű felperes házastársa 2005. november 30-án elhunyt, örökösei egymás közt egyenlő arányban a II-III. rendű felperesek az I. rendű felperes özvegyi jogával

terhelten. A hagyatéki eljárás során a közjegyző tájékoztatta a felpereseket arról, hogy a hagyatéki leltárba általuk bejelentett .../1 hrsz. alatti ingatlan nem az örökhagyó tulajdona. A felperesek megállapították, hogy a helyrajzi számok felcserélésre kerültek az adásvételi szerződésben, és megkeresték az I. rendű alperest az ügyben, aki ekkor hajlandóságot mutatott a helyzet rendezésére. A hagyatéki tárgyaláson azonban egy alkalommal sem jelent meg, majd 2006. november 17-én a bejegyzett tulajdonában álló ingatlant eladta leánya élettársának, a II. rendű alperesnek, aki az ingatlant csak kívülről tekintette meg, és aki tudott a felperesi igényről.

Az I-II. rendű felperesek keresetükben előadták, hogy az ingatlan adásvételi szerződés megkötése során a szerződő felek akarata arra irányult, hogy az I. rendű alperes a .../2 hrsz. alatti beépítetlen területet vásárolja meg, míg a .../1 hrsz. alatti lakóházas ingatlan az I. rendű felperes és házastársa tulajdonában marad. A vételár ennek megfelelően került megállapításra, és az I. rendű alperes a telekingatlant vette birtokba. Az I. rendű felperes házastársa halálát követő hagyatéki eljárás során, a közjegyző tájékoztatása alapján szereztek tudomást a felperesek arról, hogy az adásvételi szerződésben a két helyrajzi szám felcserélésre került, és ezt sem a közjegyzői, sem az ezt követő földhivatali eljárás során nem sikerült orvosolni. Pontosított kereseti kérelmükben előadták, hogy sosem kívánták eladni a .../1 hrsz. alatti ingatlant, és a szerződő felek, így az I. rendű alperes szerződéskötési szándéka sem irányult annak tulajdonjoga átruházására, illetve megszerzésére. Az adásvételi szerződést ezért tévedés miatt megtámadták, és kérték, hogy a bíróság a szerződés érvénytelenségének megállapítása mellett az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével nyilvánítsa érvényessé a szerződést. Ennek megfelelően a .../1 hrsz. alatti ingatlan tekintetében kérték, hogy az alperesek az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljenek, és arra 1/2 részben az I. rendű felperes, 1/4-1/4 részben - öröklés jogcímén, az I. rendű felperes özvegyi jogával terhelten - a II-III. rendű felperesek kerüljenek bejegyzésre. A .../2 hrsz. alatti ingatlanra tulajdonjoguk törlése mellett az I. rendű alperes tulajdonjogát jegyezzék be. Kérték az I-II. rendű alperesek marasztalását a perköltségekben.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségekben való marasztalását kérték. Előadták, hogy az adásvételi szerződésben a szerződő felek tényleges akarata került rögzítésre, és azt mint akaratukkal mindenben egyezőt írták alá. Az I. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba ennek megfelelően bejegyzésre is került, erről a szerződő felek határozatot kaptak, az I. rendű alperes az illetéket kifizette. Ezt követően több mint másfél évig a felperesek mindezt nem vitatták, igényükről az I. rendű alperes csak a hagyatéki eljárás során szerzett tudomást. A szerződést a felperesek a törvényi határidőn belül nem támadták meg, holott legkésőbb a részükre 2004. október 26-án kézbesített földhivatali határozatból minderről tudomást kellett szerezniük. Az I. rendű alperes előadta, hogy megállapodásuk alapján ingyenesen használta tovább az I. rendű felperes és volt házastársa az ingatlant, de azóta annak kiürítésére felhívta őket. Az ingatlan tehermentes volt az alperesek közti adásvételi szerződés megkötésekor, a II. rendű alperes azon jóhiszeműen, visszterhesen szerzett jogosultságot.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy tűrjék a .../1 hrsz. alatti ingatlanról az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését, és az I. rendű felperes 1/2 tulajdoni hányada tekintetében a tulajdonjog visszajegyzését eredeti állapot helyreállítása címén, továbbá arra, hogy a II. rendű felperes javára 1/4 tulajdoni illetőséget öröklés jogcímén - utalva néhai... tartás jogcímén megszerzett 1/2 tulajdoni illetőségére - az I. rendű felperes özvegyi jogával terhelten, míg a III. rendű felperes javára 1/4 tulajdoni illetőséget öröklés jogcímén - ugyancsak néhai ... tartás jogcímén szerzett 1/2 tulajdoni illetőségére utalással - az I. rendű felperes özvegyi jogával terhelten jegyezzenek be az ingatlan-nyilvántartásba. Elrendelte egyidejűleg a .../2 hrsz. alatti ingatlanra az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzését. Megkereste a földhivatalt a tulajdonváltozás ennek megfelelő bejegyzésére. Kötelezte az I-II. rendű alpereseket egyetemlegesen 578.400 forint eljárási illeték - felhívásra - az állam, és 15 napon belül 578.400 forint perköltségnek a felperesek mint egyetemlegesen jogosultak részére történő megfizetésére. Megállapította, hogy a felperesek 21.600 forint illeték visszatérítését kérhetik.

Az ítélet indokolása szerint a felperesek a jogügylet tekintetében abban a tévedésben voltak, hogy a .../1 hrsz. alatti ingatlan maradt felperesi tulajdonban. Ennek megfelelően annak 1/2 tulajdoni hányada került bejelentésre hagyatékként, és csak a közjegyző 2006. május 9-én történt tájékoztatásából szereztek tudomást a történetekről; ehhez képest az egy éves megtámadási határidőn belül került a keresetlevél benyújtásra a bírósághoz. A szerződés tárgyában való tévedés lényegesnek minősül, amit alátámaszt az is, hogy a több millió forint értékű lakóházas ingatlan került 360.000 forintért, vagyis a beépítetlen terület áráért eladásra. A földmérő tanúvallomása alapján egyértelműen megállapítható volt, hogy az I. rendű alperes az általa kiméretett telekingatlant kívánta megvásárolni, amit a birtokviszonyok, és a ... tanú által előadottak is megerősítettek. A felperesek a szerződés érvénytelenségének kiküszöbölését kérték és az eredeti állapot helyreállítása valóban nem szolgálta volna a peres felek érdekét, ezért a tévedés kiküszöbölésével a peres felek valós ügyleti akaratának megfelelő állapotot hozott létre a szerződésnek a szerződéskötésre visszamenőleges hatállyal történő érvényessé nyilvánításával. Ennek során figyelembe vette a felperesi oldalon bekövetkezett jogutódlást is. A II. rendű alperes, aki az I. rendű alperes leányának élettársa, saját előadása szerint is tudott a felperesi tulajdoni igényről, a valós helyzetet tehát ismerte, éppen ezért nem is tekintette meg a lakott ingatlant. Jóhiszeműen nem bízhatott az I. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzésének érvényességében, így az ingatlan-nyilvántartási közhitelességre és az ebből fakadó vélelemre nem is hivatkozhat, vele szemben a törlési per az I. rendű alperesre vonatkozó határidőben megindítható. A pertárgy értéket a .../1 hrsz. alatti ingatlan 10.000.000 forintos értékéből levonva a .../2 hrsz. alatti ingatlan 360.000 forintos értékét 9.640.000 forintban állapította meg, és kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a pereszes alpereseket egyetemlegesen a felperesi jogi képviselő munkadíjából álló felperesi perköltség és a le nem rótt eljárási illeték megfizetésére.

Az ítélet ellen az I-II. rendű alperesek fellebbeztek, tartalma alapján kérték annak megváltoztatását, és a kereset elutasítását, vagy az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását, továbbá a pertárgy érték és a peres eljárás költségeinek leszállítását, a felperesek perköltségeiben marasztalását. Fellebbezésüket azzal indokolták, hogy a vita alapjául szolgáló adásvételi szerződést 2004. szeptember 27-én írták alá, annak tartalma szerint akaratukkal egyezően, minden kényszerszertől mentesen. Ezt követően, az I. rendű felperes által elismerten 2004. október 26-án vették át a tulajdonjog bejegyzésről szóló földhivatali határozatot. A megtámadásra nyitva álló határidő ekkor kezdődött, ettől számított egy éven belül volt a felpereseknek lehetőségük a szerződés megtámadására, és ezt írásban kellett volna közölni az I. rendű alperessel. A megtámadási határidő azonban eredménytelenül telt el, jogosultságukkal a felperesek késve éltek. Utaltak arra, hogy az ítélet indokolása tévesen rögzíti a földhivatali határozat átvételének időpontját 2006. október 26. napját, mert az ténylegesen 2004. évben történt. Nem megfelelően értékelte az elsőfokú bíróság ... tanúvallomását, aki csupán azt mondta, hogy az I. rendű alperes hajlandó lett volna az ingatlan további sorsáról tárgyalni és esetlegesen változtatásokhoz hozzájárulni. Az ingatlanvásárlás az I. rendű alperes részéről befektetés volt, ezt a tényt és a korábbi, egy esetleges eltérő megoldáshoz adott hozzájárulását nem lehet terhére értékelni. A birtokviszony a valós jogi helyzettel eltérhet, a földmérő nem kellett, hogy tudjon az adásvételi szerződés tartalmáról, az ő birtokviszonyokra alapított feltevését nem lehet figyelembe venni. Változatlanul vitatták a pertárgy értékének 10.000.000 forintban történő megállapítását, és eltúlzottnak találták a megállapított ügyvédi munkadíjat.

A felperesek ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai alapján történő helybenhagyására, és az alperesek másodfokú perköltségeiben való marasztalására irányult. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a tényállást a valóságnak megfelelően állapította meg, utaltak arra, hogy a felek között sohasem folytak tárgyalások a lakóház és az ahhoz tartozó földterület eladásáról, ilyen adat a perben nem merült fel, és a tévedés tényét az I. rendű alperes jogi képviselője által a közjegyzőhöz megküldött fax is elismerte. Ennek az ingatlannak a vételárát nem fizette meg, birtokba sem lépett azon, azt soha meg sem kísérelte. Nem vitatottan kifizette viszont a .../2 hrsz. alatti ingatlan vételárát és azon birtokba is lépett. Mindezt a földmérő tanúvallomásával teljes egészében alátámasztotta.

Az alperesek fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást az ügy eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta, és azt helyesen állapította meg, helyesek továbbá az abból levont jogi következtetései is, azokkal a Fővárosi Ítéltábla egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

A Ptk. 236. § (2) bekezdésének a) pontja értelmében a megtámadási határidő nem a szerződés megkötésekor, aláírásakor vagy a tulajdonjog változás bejegyzéséről szóló földhivatali határozat kézbesítésekor, hanem a tévedés, megtévesztés

felismerésekor kezdődik. Az a körülmény tehát, hogy a felperesek esetlegesen felismerhették volna a helyrajzi számok felcserélését korábbi időpontban is, nem jelenti azt, hogy a megtámadási határidőt ettől az időponttól lehetne számítani. Tény ugyanis, hogy a hagyatéki eljárás során a .../1 hrsz. alatti ingatlan 1/2 részét jelölték meg a hagyatéki leltárba tartozóként, és erről készült az adó- és értékbizonyítvány is, majd a hagyatéki ügy irataiból megállapíthatóan a közjegyző tájékoztatta őket az ingatlan fennálló tulajdoni állapotáról. A felperesek ekkor halasztást kértek, és haladéktalanul elkezdtek a helyzet tisztázását. Mindezen körülmények tehát bizonyítják azt az elsőfokú bíróság által helytállóan megállapított tényt, hogy a felismerésre a 2006. május 9-ei hagyatéki tárgyaláson került sor, ezért határidőn belül történt a szerződés megtámadása.

A kifejtettek értelmében közömbös, azonban a földhivatali határozatot a feladóvevényből megállapíthatóan 2004. november 3-án kézbesítették az I. rendű felperes és házastársa részére, mert azon az átvétel időpontja ugyan nem szerepel, de a kézbesítő postahivatal ekkor bélyegezte azt le. A 2004. október 26-i dátumot a felvevő postahivatal tüntetette fel, az a küldemény feladásának az időpontja.

A Ptk. 210. § (3) bekezdése szerinti közös téves feltevés esetében a szerződés - tévedés miatt - megtámadható. Helyesen állapította meg a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság, hogy a szerződő felek a szerződés tárgyát illetően közös téves feltevésben voltak, mert az eladott és a visszatartott ingatlan helyrajzi száma a szerződésben felcserélésre került. A tévedés fennálltának vizsgálata során nem lehet figyelmen kívül hagyni a tanúként meghallgatott - érdektelen - földmérő vallomását, aki az I. rendű alperes kérelmének megfelelően mért ki a területből egy 871 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen területet, amelyet az I. rendű alperes kívánt megvásárolni. Lényeges továbbá az I. rendű alperes jogi képviselőtét korábban ellátó ... nyilatkozata is, aki oly módon tartotta fenn a tanúvallomását a közjegyzőhöz általa írt fax elétárását követően, hogy az „tükrözi a valóságot”. A fax tartalma nem támasztja alá az alperesek által előadottakat, mert abból kitűnően az I. rendű alperesnek az eredeti tulajdonviszonyokat helyreállító megoldási lehetőségekkel kapcsolatosan nem volt kifogása, ha az részéről költségmentesen történik. Ez a nyilatkozat értelmezhetetlen abban az esetben, ha az I. rendű alperes szándéka a lakóházas ingatlan megvásárlására irányult volna.

A telekmegosztás, valamint az I. rendű felperes és házastársa, továbbá az I. rendű alperes által megkötött adásvételi szerződés csak a helyrajzi számokat tüntette fel, nem jelölte meg, hogy melyik a lakóházas és melyik a beépítetlen ingatlan, így a tévedésre tág teret engedett. Nem tartalmazott birtokbavételről szóló megállapodást és a szerződésből az sem tűnik ki, hogy az I. rendű alperes lakottan vásárolt volna ingatlant, amely tény - különösen ha a vételár ennek megfelelően került kialakításra - a szerződés lényeges tartalmi eleme lett volna. A kialakult birtokviszonyokkal kapcsolatos előadását az I. rendű alperes nem bizonyította, és nem került bizonyításra az sem, hogy bármikor felszólította volna az I. rendű felperest és házastársát az ingatlan kiürítésére. A logika szabályaival ellentétes, hogy ha az I. rendű felperes és házastársa pénzsűke miatt értékesítették lakóingatlanukat, miért

került az megosztásra és bentlakásuk fejében miért adták el telekárón lakóházukat, megtartva a hasonló értékű, de üres ingatlant. Az I. rendű alperes előadását cáfolja az a tény is, hogy az illetéket a telekingatlan kialakított vételára után fizette meg.

A pertárgy értéke a Pp. 24. § (1) bekezdése szerint a vitatott tulajdonú .../1 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi forgalmi értéke, amely a Monori Városi Bíróság nem fellebbezett 3.P.21.475/2006/2. szám alatti végzésével 10.360.000 forintban került megállapításra. A pontosított kereseti kérelemnek megfelelően azonban helyesen járt el az elsőfokú bíróság akkor, amikor ebből levonta a nem vitatottan I. rendű alperesi tulajdonban álló .../2 hrsz. alatti ingatlan értékét. A megállapított pertárgyérték ezért elfogadható, az attól való eltérésre az eljárás során nem merült fel bizonyíték. A felperesi jogi képviselő munkadíját az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően állapította meg, a felperesek egészében pernyertesek lettek, az ügy ténybeli és jogi megítélése nem tekinthető egyszerűnek, és több tárgyaláson jelentős bizonyítási eljárás került lefolytatásra, ezért nem merült fel olyan körülmény, amely folytán az a 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelhető lenne.

A Fővárosi Ítélet tábla a kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint - utalva annak helyes indokaira is - helyben hagyta.

A Pp. 239. §-a értelmében a fellebbezési eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű alpereseket a felperesek javára fellebbezési eljárási költség megfizetésére, amelynek mértéke a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése szerint, a végzett tevékenységgel arányosan - a 4/A. § (1) bekezdés alapján áfa-val növelt összegben - került megállapításra. Kötelezte továbbá az I-II. rendű alpereseket az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdése alapján az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2008. szeptember 12.

Dr. Sággy Mária s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Puskás Péter s.k.  
előadó bíró

Dr. Fülöp Györgyi s.k.  
bíró