

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.059/2010/5. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni ítélőtábla a dr. Borsai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Borsai Nelly ügyvéd, Budapest, Szemere utca 17. V. emelet 2. szám) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, a Miskolci 2. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Gondos Csaba ügyvéd, Miskolc, Dózsa György út 11. szám) által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (címe) lakos II. rendű, valamint a perben személyesen eljáró III. rendű alperes neve (címe) III. rendű alperesek ellen szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 21.P.22.133/2009/9. számú ítélete ellen a felperes által 13. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és mellőzi a felperes és a III. rendű alperes, valamint az I. és II. rendű alperesek által 2003. július 1-jén megkötött csere- és adásvételi szerződés érvényessé nyilvánítására, az ugyanezen szerződés tartalmának megállapítására, az időközi jogutódlásokra tekintettel a felperes tulajdonjogának megállapítására, valamint az ... Körzeti Földhivatal megkeresésére vonatkozó rendelkezéseket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 102 500 (Egyszázkettőezer-ötszáz) forint, az általános forgalmi adót is magában foglaló fellebbezési eljárási költséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 343 400 (Háromszáz-negyvenháromezer-négyszáz) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az **A., K.** utca 87. szám alatti ingatlan korábban a **b-i** 152. számú telekkönyvi betétbe felvett 1881/118., valamint a 152. számú telekkönyvi betétbe felvett 1881/67. és 68-as helyrajzi számok alatt nyilvántartott önálló földrészletekből állt, az azonban a természetben birtoklás és használat szerint is egy gazdasági egységet alkotott. Az ingatlan tulajdonosai **SI.** és **SIné** voltak, akik 1951. január 31-én adásvételi szerződést kötöttek az I. és II. rendű alperesek szüleivel, valamint az édesanya, **GAné** további négy hozzátartozójával, akik 1968-ban a tulajdoni hányadukat elajándékozták **GAnénak**. A felek szándéka nem vitásan az összefüggő, egy gazdasági egységet képező teljes ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult, azonban az írásba foglalt adásvételi szerződésben a szerződés tárgyaként csak a **b-i** 152. számú telekkönyvi betétbe felvett 1881/67., illetve 1881/68. helyrajzi számú önálló földrészleteket jelölték meg. Az írásba foglalt szerződés tartalmától függetlenül az I. és II. rendű alperesek jogelődei a szóbeli megállapodásnak megfelelően a teljes gazdasági egységet képező ingatlant birtokba vették, és azt halálukig háborítatlanul használták.

Az I. és II. rendű alperesek a szüleik halálát követően lefolytatott hagyatéki eljárások során 1990-ben, illetve 2003-ban a helyrajzi számoknak az ingatlan-nyilvántartás szerkesztése során történt megváltozására tekintettel a szüleik nevén nyilvántartott és a **b-i** 152. számú telekkönyvi betétbe felvett 1881/67. és 1881/68. helyrajzi számoknak megfelelő **A.** belterület ...65, ...66, ...67. helyrajzi számú önálló földrészletek tulajdonjogát szerezték meg öröklés jogcímén, míg a gazdasági egységbe tartozó, a **b-i** 151. számú telekkönyvi betétbe felvett 1881/118. helyrajzi számnak megfelelő **a-i** ...64, ...68. helyrajzi számú ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban változatlanul **SI.** és **SIné** tulajdonaként voltak nyilvántartva.

2003. július 1-jén a felperes és a III. rendű alperes mint vevő, valamint az I. és II. rendű alperesek adásvétellel vegyes csereszerződést kötöttek, amelyben, és az annak kiegészítéseként ugyanezen a napon megkötött megállapodásban foglaltak szerint a felperes és a III. rendű alperes az egymás közt egyenlő arányban tulajdonukban álló **A.** belterület ...12. helyrajzi számú lakást 2 350 000 forint ráfizetéssel elcserélték az I. és II. rendű alperesek tulajdonában álló **a-i** ...65, ...66, és ...67. helyrajzi számú ingatlanra. A felek tényleges szerződéskötési akarata az **A., K.** utca 87. szám alatti ingatlan teljes, a korábban az I.-II. rendű alperesek jogelődei által használt területére kiterjedt, és a csereértéket is ennek megfelelően határozták meg, azonban az írásba foglalt szerződésben kizárólag az előbbi három helyrajzi szám alatt nyilvántartott önálló földrészletet jelölték meg, azok valamennyi ingatlan-nyilvántartási adatával együtt.

Az írásbeli szerződésbe azt az I. és II. rendű alperesek közti megállapodást is belefoglalták, amely szerint a csere folytán **...12** helyrajzi számú lakásingatlanon az I. és II. rendű alperesek között létrejött közös tulajdont megszüntetve az I. rendű alperes magához váltotta a II. rendű alperes tulajdoni hányadát, és ekként az I. rendű alperes a lakás kizárólagos tulajdonosává vált.

A felperes és a III. rendű alperes ugyancsak módosították a csere folytán megszerzett **a-i** ...65, ...66, és ...67. helyrajzi számú ingatlanokon a csere folytán létrejött tulajdoni

helyzetet, a felperes ugyanis megvásárolta a III. rendű alperestől a tulajdoni hányadát és ezzel egyidejűleg a felek a III. rendű alperes javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak mindhárom ingatlanra. A szerződés alapján a jogváltozást az ... Körzeti Földhivatal 2003. szeptember 12-én vezette át az ingatlan-nyilvántartáson.

A felperes és a III. rendű alperes a perben nem álló **KG**-val és **KG**nélval 2005. november 4-én adásvételi szerződést kötött az ... 67, 66, és 65. helyrajzi számú ingatlanokra 6 200 000 forint vételár ellenében. A tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét a földhivatal 2005. november 7-én bejegyezte, azonban a vevők ügyintézése során kiderült az, hogy az általuk megvásárolni szándékozott **K.** utca 87. szám alatti ingatlanok az írásba foglalt szerződésben meghatározott három helyrajzi számú földrészlet nem a teljes területét fedi le, hanem ahhoz hozzátartozik az **a-i** 64, és 68. számú önálló földrészlet is. A felek emiatt utóbb az adásvételi szerződéstől közös megegyezéssel elálltak. A földhivatal 2005. december 16-i hatállyal a bejegyzést törölte.

A felperes még 2005. decemberében tájékoztatta az I. és II. rendű alpereseket arról a tényről, hogy a 2003. július 1-jén megkötött szerződésben megjelölt három helyrajzi szám alatt nyilvántartott földrészletek nem fedik le teljes mértékben az általuk 2003-ban megvásárolni szándékozott és ténylegesen birtokba is vett teljes ingatlant, minthogy ahhoz további két helyrajzi számon nyilvántartott önálló földterület is tartozik. Az értesítést követően a II. rendű alperes 2005. december 15-én kérelmet nyújtott be az ... Körzeti Földhivatalhoz a probléma megoldása céljából, azonban az ... Körzeti Földhivatal a válaszelevelében arról tájékoztatta, hogy a hiányzó két önálló földrészletre az I. és II. rendű alperesek jogelődje által 1951. január 31-én megkötött adásvételi szerződés sem terjed ki, így e két helyrajzi szám az ingatlan-nyilvántartás szerint változatlanul az időközben elhalálozott **SI.** és **SI**né tulajdonaként van nyilvántartva.

A felperes többször módosított kereseti kérelmében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a 2003. július 1-jén megkötött adásvétellel vegyes csereszerződés és az ugyanezen a napon a lakáscsere különbözet megfizetésére megkötött megállapodás semmis, mert a felek tulajdon átruházási szándéka a további két önálló helyrajzi számon nyilvántartott földrészletre is kiterjedt, ezek esetében azonban a szerződés írásba foglalása elmaradt. A kötelező alakiség hiányában a szerződés e részében a Ptk. 365. §-ának (3) bekezdése alapján semmis. E két ingatlan tulajdonjogának átruházása hiányában az adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésére nem került volna sor, ezért a Ptk. 205. §-ának (1), valamint a 217. §-ának (1) bekezdésén alapuló semmisség miatt, figyelemmel a részbeni érvénytelenségnek a Ptk. 239. §-a (1) bekezdésében foglalt jogkövetkezményeire, kérte az I. és II. rendű alperesek kötelezését az eredeti állapot helyreállítására. Ezzel egyidejűleg kérte a közte és a III. rendű alperes között 2003. szeptember 12-én létrejött adásvételi szerződésnek ugyancsak az előbbi jogszabályokon alapuló érvénytelenné nyilvánítását, és a III. rendű alperesnek az eredeti állapot helyreállítására kötelezését is.

Hivatkozott arra, hogy 2005. december 15-én vált ismertté előtte az, hogy az **A., K.** utca 87. szám alatti ingatlan valójában öt helyrajzi számon van nyilvántartva, emiatt szerződéskötési szándéka ellenére sem szerezte meg teljes egészében az egész ingatlan tulajdonjogát, ugyanakkor a szerződés fogyatékosága megakadályozta őt abban, hogy az

ingatlant 2005. decemberében eladja, jöllehet az ingatlan feletti tulajdonjogának további fenntartásához ekkor már érdeke nem fűződött.

Másodlagos kereseti kérelmében a Ptk. 210. §-ának (1), illetve (3) bekezdésében foglaltakra hivatkozással megtámadta az adásvétellel vegyes csereszerződést, míg harmadlagos kereseti kérelmében bejelentette, hogy az I. és II. rendű alperesek hibás teljesítése folytán a Ptk. 306. §-ának (2) bekezdésére alapítottan eláll a szerződéstől. Ez utóbbi két kereseti kérelme is az eredeti állapot helyreállítására irányult, és hivatkozva arra, hogy az ingatlanon beruházásokat végzett, az eredeti állapot helyreállítása körében az I. és II. rendű alpereseknek 1 223 818 forint megfizetésére való kötelezése iránt is terjesztett elő kérelmet.

Az I. és II. rendű alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Nem vitatták, hogy bár az ő szerződéskötési akaratuk is az önálló gazdasági egységet képező teljes **K.** utca 87. szám alatti ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult, a ...64. és ...68. helyrajzi szám alatti ingatlanokra nem kötöttek írásban adásvételi szerződést. Hivatkoztak azonban arra, hogy a per során felkutatták **SI.** és **SIné** jogutódait, akik az I. és II. rendű alperesek szorgalmazására lefolytatott hagyatéki eljárás során - elismerve azt, hogy a jogelődök által az I-II. rendű alperesekkel 1951. január 31-én megkötött adásvételi szerződés a felek szándéka szerint a teljes **K.** utca 87. szám alatti ingatlanra kiterjedt - az I. és II. rendű alperesek tulajdonjogát a két hiányzó földrészletre vonatkozóan hagyatéki hitelezői igényként elismerték. A hagyatékátadó végzés 2007. május 30-án történt jogerőre emelkedését követően pedig az ... Körzeti Földhivatal az **a-i** ...64. és ...68. helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan az I. és II. rendű alperesek tulajdonjogát egymás közt egyenlő arányban bejegyezte. A tulajdonszerzést követően készen álltak arra, hogy a felperessel a szerződés kiegészítésére vonatkozó megállapodást megkössék.

Hivatkoztak arra, hogy a felperes mind a szerződés megtámadására, mind pedig a hibás teljesítés miatti szavatossági igény előterjesztésére nyitva álló, a törvényben szabályozott határidőt lekészte, ezért az ezzel kapcsolatos igénye elévült.

Az elévülési kifogás alaptalansága esetére hivatkoztak arra, hogy semmisségi ok nem áll fenn. Álláspontjuk szerint az a tény, hogy a felek az ötből csupán három földrészletre kötöttek alakilag és tartalmilag is kifogástalan, tehát érvényes szerződést, csupán a szerződésnek a Ptk. 210. §-a (3) bekezdésében foglalt közös téves feltevésre alapított megtámadását teszi lehetővé. Erre az esetre pedig - figyelemmel arra, hogy a szerződésnek peren kívüli megállapodással történő kiegészítése elől a felperes elzárkózott - a Ptk. 237. §-ának (2) bekezdésére figyelemmel kérték, hogy a bíróság a megtámadás körében az érvénytelen szerződést nyilvánítsa érvényessé, oly módon, hogy az érvénytelenség okát kiküszöbölve állapítsa meg, hogy a felperes és a III. rendű alperes egymás között egyenlő arányban a további két önálló földrészlet tulajdonjogát is megszerezte adásvétel jogcímén. A felperesnek a hibás teljesítés miatti elállást bejelentő jognyilatkozatával szemben előterjesztett ellenkérelmükben kérték, hogy a bíróság az

ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető módon a teljesítés hibájának kiküszöbölésére tekintettel állapítsa meg a felperes és a III. rendű alperes tulajdonszerzését.

A III. rendű alperes a felperes keresetének teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a felperes és a III. rendű alperes mint vevők, valamint az I. és II. rendű alperesek mint eladók között 2003. július 1-jén megkötött csere- és adásvételi szerződést érvényessé nyilvánította. Megállapította, hogy a szerződésnek valójában mind az öt önálló földrészlet a tárgyát képezte, megállapította továbbá, hogy a felperes az időközi jogutódlásra is tekintettel az öt helyrajzi számon nyilvántartott **A., K.** utca 67. szám alatti ingatlannak teljes egészében tulajdonosa. Megkereste az ... Közzeti Földhivatalt a felperes tulajdonjogának a további két ingatlanra történő bejegyzése, és ezzel egyidejűleg az I. és II. rendű alperes tulajdonjogának a törlése érdekében. A felperes kereseti kérelmét elutasította, és kötelezte a felperest az állam javára kereseti illeték, valamint az I. és II. rendű alperesek javára perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a felek perbeli nyilatkozatai, valamint a becsatolt okiratok alapján tényként állapította meg, hogy a felek szerződési akarata valamennyiük által elismerten az **A., K.** utca 87. szám alatti ingatlan természetben összefüggő teljes területe tulajdonjogának átruházásra irányult, ám a ...64 és ...68 helyrajzi számú ingatlannak az eladó I. és II. rendű alperesek a szerződés megkötésekor nem voltak tulajdonosai, illetve a két földrészletre vonatkozóan a szerződés írásba foglalása elmaradt. A Ptk. 217. §-ának (1) bekezdése alapján ezért megállapította, hogy a kötelező alakiség hiányára tekintettel a szerződés semmis.

A Ptk. 239. §-ában szabályozottak szerinti, a szerződés részbeni érvénytelenségére vonatkozó jogkövetkezményt a perbeli esetben nem találta alkalmazhatónak, utalva arra, hogy a felek szerződéskötési szándéka a teljes ingatlan megvásárlására irányult.

A semmisségnek a Ptk. 237. §-ában szabályozott jogkövetkezményeit az 1/2005. Polgári Jogegységi Határozatban kifejtettek nyomán egyenrangú lehetőségnek tekintve, megállapította, hogy a felek közti szerződés mind az öt önálló földrészletre vonatkozóan létrejött. Figyelembe véve azt, hogy a felek között a szerződés a szándékolt akaratnak megfelelően mind a teljes vételár kiegyenlítésére, mind a teljes ingatlan birtokba adására vonatkozóan teljesedésbe ment, valamint, hogy az I. és II. rendű alperesek a per alatt a további két ingatlan tulajdonjogát is megszerezték, a szerződést érvényessé nyilvánította, és az írásbeliség hiányában jelentkező érvénytelenségi okot kiküszöbölve, ítéletével pótolva a felek erre irányuló írásbeli megállapodását.

A szerződés érvényessé nyilvánítására tekintettel a felek között az érték-különbözetben történt megállapodás érvénytelenségére vonatkozó felperesi keresetet is megalapozatlannak találta.

A felperes másodlagos kereseti kérelmét is érdemben tárgyalta, ehhez kapcsolódóan megállapította, hogy az I. és II. rendű alperesek a szerződés megkötésének időpontjában önhibájukon kívül nem tudtak a tényleges ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotról, ezért a

tévedésre alapított kereseti kérelem megalapozatlan. A szerződésnek a közös téves feltevésre alapított megtámadásával kapcsolatban pedig megállapította, hogy ezen igény érvényesítésével a felperes elkésett, mert a szerződés 2003. július 1-jén történt megkötéséhez képest a kereseti kérelmét 2006. március 21-én terjesztette elő, továbbá - noha 2005. december 15-én már tudomást szerzett a megtámadási okról - csak a 2007. február 23-án benyújtott keresetmódosításában hivatkozott első ízben a Ptk. 210. §-ának (1) és (3) bekezdésében szabályozott megtámadási okra.

A harmadlagosan előterjesztett kereseti kérelem kapcsán alaposnak találta az I. II. rendű alpereseknek a hibás teljesítés körében előterjesztett elévülési kifogását, utalva arra, hogy a szerződés megkötésének időpontjához képest a felperes csak a 2004. február 24-én előterjesztett kereset pontosításában hivatkozott első ízben hibás teljesítésre. Ugyanakkor az érvénytelenség jogkövetkezményeinek kiküszöbölésével a bíróság biztosította a hibátlan teljesítést, következésképpen a felperest az elállás joga már nem illette meg.

Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes elsődlegesen annak megváltoztatását kérte akként, hogy a bíróság tekintse törvényes határidőben előterjesztettnek a hibás teljesítés miatti szavatossági igény érvényesítésére vonatkozó nyilatkozatát, állapítsa meg az elállás jogszerűségét, és állítsa helyre a szerződéskötés előtti állapotot. Másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatása mellett annak megállapítását kérte, hogy a szerződés a Ptk. 365. §-ának (3) bekezdésébe foglalt jogszabályi rendelkezésre figyelemmel, a kötelező alaktság mellőzése miatt a Ptk. 217. §-ának (1) bekezdése szerint semmis, és ez okból kérte a szerződéskötés előtti állapot helyreállítását.

Arra az esetre, ha az ítéletábra sem az elsődleges, sem a másodlagos fellebbezési kérelemben kifejtetteket nem osztaná, harmadlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte. Kérte továbbá az I. és II. rendű alpereseket perköltség megfizetésére kötelezni.

Hivatkozott arra, hogy a 2006. március 21-én benyújtott kereseti kérelmében előadottak - tartalmuk szerint - magában foglalták a felperesnek az eladók hibás teljesítése miatti szavatossági igényre vonatkozó érvényesítését. A jogban járatlan laikus személyként szerkesztett keresetlevél tartalmát a bíróságnak az azt benyújtó szándéka szerint kellett volna elbírálni, és azt, mint szerződéstől való elállási nyilatkozatot kellett volna értékelnie. Ehhez képest minden alapot nélkülöz az elsőfokú bíróságnak a szavatossági igény késedelmes előterjesztésével kapcsolatos álláspontja.

Utalva a jogszavatosságnak a Ptk. 306. §-ának (1) bekezdésében szabályozott jogkövetkezményeire, és hivatkozva arra, hogy a 2005. december 15-én történt jelzését követően az I.-II. rendű alperesek a teljesítés hibáját csak 2007. áprilisában hárították el, a felperestől pedig nem volt elvárható a hosszú hagyatéki eljárás jogerős befejezésének a kivárása, állította, hogy a Ptk. 306. §-a (1) bekezdésének b) pontjában foglaltakra tekintettel jogszerűen élt elállási jogával.

Elismerve, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében felhívott eseti döntések, valamint az 1/2005. Polgári Jogegységi Határozat alapján a bíróság szabad mérlegelési körébe tartozik az, hogy érvénytelenség esetén melyik, a Ptk.

237. §-ában szabályozott jogkövetkezményt alkalmazza, hivatkozott arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság PK. 267. számú állásfoglalásában kifejtettek tekintettel az érvénytelen szerződés esetén a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállításának nem lehet akadálya a szolgáltatás értékében időközben - így például beruházás folytán - bekövetkezett értéknövekedés. Ilyen esetben ezt a visszajáró szolgáltatások értékénél kell figyelembe venni.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozták, és perköltségre is igényt tartottak.

Észrevételezték, hogy a felperes törvényes határidőn belül előterjesztett fellebbezése határozott fellebbezési kérelmet csak a perköltség vonatkozásában tartalmazott, az elsőfokú ítélet érdemi részét csak a határidőn túl benyújtott, a fellebbezés indokolását tartalmazó beadvány tartalmazza, ezért a fellebbezési eljárásban a bíróságot csak a határidőben előterjesztett fellebbezési kérelem köti.

A fellebbezés érdemi előadását illetően hivatkoztak arra, hogy a szerződés megkötése után 7 évvel az eredeti állapot visszaállítása a forgalom biztonságát sértené, azaz azt az érdeket, hogy a szerződő felek kölcsönösen bízassanak a szerződések fennmaradásában. A felperes a szerződés alapján birtokba vett ingatlanokat az eltelt idő alatt átalakította, illetve a használat következtében azok rosszabb állapotban vannak, mint az adásvétel időpontjában, így a szerződéskötés előtt fennállott helyzet fizikai értelemben már nem állítható helyre.

Hivatkoztak továbbá arra, hogy a felperes az eltelt idő alatt valamennyi ingatlant birtokolta, emellett, ha a peren kívüli egyezségtől nem zárkózik el, jogsérelmét sokkal korábban lehetett volna orvosolni. Az egyezségtől való elzárkózás maga is azt mutatja, hogy a felperesnek, illetve a III. rendű alperesnek időközben bekövetkezett érdekmúlásra tekintettel nem áll már érdekében az ingatlan tulajdonjogának fenntartása, más ésszerű indoka ugyanis nem lehet annak, hogy az I. és II. rendű alperesek által felkínált lehetőséggel a felperes nem kívánt élni. Mindez azonban nem szolgáltat alapot a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítására.

A felperes alaptalanul hivatkozik arra is, hogy a teljesítés hibájának kiküszöbölése elhúzódott volna, ugyanis az I.-II. rendű alperesek a kereset benyújtásához képest csaknem egy éven belül megszerezték a további két földrészlet tulajdonjogát, emellett abban, hogy az eljárás elhúzódott, a felperes időhúzó és elzárkózó magatartása is jelentősen közrehatott.

A felperes fellebbezése nem alapos.

A fellebbezési ellenkérelemben foglaltakkal szemben az ítélet tábla a fellebbezést az elsőfokú ítélet érdemi rendelkezését is támadónak tekintette, a határidőben benyújtott beadvány ugyanis - tartalma szerint - az elsőfokú ítélet valamennyi rendelkezésére vonatkozóan kérte a felülvizsgálatot.

Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból a felek által egybehangzóan állított tényből, hogy a 2003. július 1-jén kelt adásvételi szerződés megkötésekor a szerződést kötő felek akarata a volt **K.** utca 87. szám alatti, a birtoklás és a használat szempontjából összefüggő gazdasági egységet alkotó ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult.

Arra is helyesen mutatott rá, hogy a Ptk. 365. §-ának (1) bekezdése, illetőleg (3) bekezdése alapján - figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében kifejtettekre is - ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges, hogy az okirat tartalmazza - többek között - az ingatlannak a megjelölését.

Az ingatlan fogalmát a Ptk. nem határozza meg, a bírói gyakorlat lényegében minden olyan dolgot ingatlannak tekint, amely fizikai valóságában a helyéről állagsérelem nélkül nem mozgatható el. Az ingatlan adásvételi szerződések döntő többségében a szerződés tárgya földterület, amelynek beazonosítására az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) rendelkezései szerint van lehetőség.

Az Inytv. 11. §-ának, 16. §-a a) pontjának, illetve a végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet 6. §-ának rendelkezéséből következően az ingatlan-nyilvántartásban a földterületek önálló földrészletként, helyrajzi szám által meghatározottak, és tulajdonjogot csak az ingatlan-nyilvántartásban önálló földrészletként nyilvántartott ingatlanra, vagy annak eszmei hányadára lehet bejegyezni. Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés esetében tehát elvileg érvényességi feltétele a szerződésnek az ingatlan helyrajzi szám és tulajdoni hányad szerinti megjelölése.

Ugyanakkor az addigi bírói gyakorlatot összegző és egyben annak további irányát is meghatározó XXV. PED. I/b. pontjában kifejtettek alapján az ingatlanra vonatkozó szerződés érvényessége akkor is elismerhető, ha az adásvétel tárgya magából az okiratból nem állapítható meg ugyan minden kétséget kizáró bizonyossággal, de nyilvánvaló, hogy a felek előtt a szerződés tárgya nem volt kétséges, így főleg akkor, ha az okirat utalásából, vagy a megállapodás megkötésének - az okirat tartalmával szoros kapcsolatban álló - körülményeivel, továbbá a feleknek a szerződés teljesítésére irányuló magatartásából kétségtelenül kiderül, hogy a felek szerződési akarata melyik ingatlan adásvételére vonatkozott.

A perbeli esetben a 2003. július 1-jén megkötött szerződés azonban csak az eladott ingatlanokat jelölte meg, mégpedig egyértelműen, helyrajzi szám, térmérték, és művelési ág szerint is. A kifejtettekéből következően tehát - annak ellenére, hogy a felek szóbeli megállapodása nem hagy kétséget afelől, hogy szándékuk további két földrészlet tulajdonjogának átruházására is irányult - az alaki kényszer elmaradása folytán az

adásvétel nem terjed ki az okiratban nem szereplő további két önálló földrészletre, és ilyen tartalmat - az elsőfokú ítéletben foglaltaktól eltérően - az írásba foglalt szerződésnek sem lehet tulajdonítani. Pusztán ezen semmisségi oknak a figyelembe vétele esetén azonban az eredeti állapot helyreállítása kizárólag a vételár arányos részének visszatérítésére, illetve az eladónak a további két ingatlanra vonatkozó birtokba bocsátása lenne alkalmazható.

Ugyanakkor nem lehet eltekinteni attól, hogy a felek szándéka valóban a gazdasági egységet képező valamennyi földrészlet tulajdonjogának átruházására irányult, és a ...64. illetve ...68. helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a szerződés írásba foglalása kizárólag azért maradt el, mert a felek mindegyike abban a tudatban volt, hogy az írásbeli szerződésben feltüntetett helyrajzi szám szerinti ingatlanok ingatlan-nyilvántartási szempontból maradéktalanul megfelelnek a **K.** utca 87. szám alatti ingatlan egészének. Nyilvánvaló továbbá az is, hogy ha a felek a valós tényekkel tisztában vannak, a szerződést megkötik ugyan, de nem csak az írásba foglalt tartalommal.

Ez, a szerződést kötő felek mindegyikénél fennálló, a valósággal nem egyező hamis tudattartalom a felek olyan közös téves feltevése volt, amelyre alapítottnak azonban helye volt az írásban megkötött szerződés Ptk. 210. §-ának (3) bekezdésében szabályozott okból történő megtámadásának.

Megjegyzendő, hogy e közös téves feltevés egyébként a felek mindegyikének magatartására visszavezethető. Kellő gondosság mellett ugyanis - noha arra egyiküknek sem volt sem kötelezettsége, sem oka, hogy az ingatlan-nyilvántartási térképet megtekintsék - észlelniük kellett volna azt, hogy a szerződésbe foglalt ingatlanok összes térmértéke csupán 982 m², és ettől a birtokba venni kívánt teljes terület pontos mérések nélkül, szemmértékkel is érzékelhetően nyilvánvalóan lényegesen eltér. Az írásba foglalt szerződésből kimaradt ...64. és ...68. helyrajzi számú ingatlanok ugyanis 1121 m² területűek, amelyekkel együtt a teljes ingatlan területe 2103 m²-nek felel meg, azaz a birtokba vett földterület több mint kétszerese volt a szerződés szerintinek.

E téves feltevés miatt nem kerültek továbbá a felek abba a helyzetbe, hogy felismerjék: az I-II. rendű alperesek a szerződés megkötésének időpontjában még nem voltak tulajdonosai a szerződésből kihagyott két ingatlannak. Ez a körülmény azonban elvileg nem akadályozta volna meg az érvényes szerződés megkötését, tekintve, hogy e két földrészlet tulajdonjogának megszerzésére vonatkozóan az I-II. rendű alperesek már ebben az időpontban is érvényes dologi jogi jogcímmel (elbirtoklás) rendelkeztek. (EBH. 2003. 867. szám)

A kialakult bírói gyakorlat szerint abban az esetben, ha a fél a keresetében semmisségi okot és megtámadási okot egyaránt megjelöl, a bíróságnak elsőként a semmisségi ok fennállását kell vizsgálat tárgyává tennie. A perbeli esetben - minthogy az írásbeliség hiánya közös téves feltevésre vezethető vissza - az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha a felperes keresete alapján elsődlegesen a felperesnek a Ptk. 210. §-ára alapított kérelméről dönt, tekintve, hogy a már kifejtettekben következően csak a megtámadás sikeressége vezethet el az írásba foglalt szerződésre vonatkozóan az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazásához.

E körben az ítéletábra nem osztja az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a felperes a szerződés megtámadására vonatkozó igényének érvényesítésével elkésett. A felperes ugyanis 2006. május 19-én nyújtotta be a Pesti Központi Kerületi Bíróságra a keresetlevelét, amely áttétel folytán került az ... Városi Bírósághoz, majd az első fokon eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bírósághoz. E keresetlevelében a jogi képviselő nélkül eljáró felperes arra hivatkozással kérte a szerződés „felbontását”, „semmissé nyilvánítását”, illetve a szerződés előtti állapot visszaállítását, hogy a 2005. december 15-én tudomására jutott tényekre figyelemmel őt az I. és II. rendű alperesek „becsapták”, mert az írásba foglalt szerződésben megjelölt ingatlanok területe nem fedi le a megvásárolni szándékozott **K.** utca 87. szám alatti ingatlan teljes területét. A felperes ezen előadása pedig - tartalmát tekintve - fogalmilag magában foglalja a szerződés közös téves feltevésre hivatkozással történő megtámadását is, és, miután a per adatai a felperesnek a tévedésről történt tudomásszerzésének keresetben állított időpontját teljes mértékben alátámasztották, az sem kétséges, hogy a megtámadási igényét a felperes a Ptk. 236. §-a (2) bekezdésének a) pontjában, valamint az (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a törvényes határidőn belül érvényesítette.

A 2003. július 1-jén megkötött adásvétellel vegyes csereszerződés tehát a határidőben érvényesített és megalapozott megtámadási kifogás okán érvénytelen.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazása körében az utóbbi időben kialakult bírói gyakorlat azonban meghaladottnak tekinti a Legfelsőbb Bíróság PK. 32. számú kollégiumi állásfoglalásában kifejtetteket. A jogalkalmazás egységes abban, hogy az érvénytelenségnek a Ptk. 237. §-ában szabályozott jogkövetkezményeit a bíróság csak a felek kérelmére vonhatja le, hivatalból erre nem kerülhet sor. Ugyanakkor a kérelemhez kötöttség elve nem érvényesül maradéktalanul, az érvénytelenség jogkövetkezményének levonására irányuló kérelem tartalma ugyanis a bíróságot csak annyiban köti, hogy nem választhat olyan jogkövetkezményt, amely ellen valamennyi fél tiltakozik.

E körben az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy az 1/2005. Polgári Jogegységi Határozatban foglaltak értelmében az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével a szerződés érvényessé nyilvánítása egyenrangú lehetőség a szerződéskötést megelőző helyzet visszaállításával, ha tehát elvileg mindkét lehetőség alkalmazható, a választás a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik.

A szerződés érvényessé nyilvánítására azonban csak abban az esetben kerülhet sor, ha az érvénytelenség oka orvosolható. A perbeli esetben a szerződés érvényessé nyilvánítása azt jelentené, hogy az **a-i** ...64. és ...68. helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogának átruházására vonatkozó megállapodással ki kellene egészíteni a felek által 2005. július 1-jén megkötött szerződést, ez pedig tartalma szerint az írásbeliség hiányának orvoslását jelentené. A jogalkalmazási gyakorlat azonban a jogszabály által előírt alaktság megsértése miatti érvénytelenség esetén nem ismeri el az érvényessé nyilvánítás lehetőségét, azt nem orvosolható érvénytelenségi hibának tekinti.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az ezzel ellentétes álláspontból kiinduló, a szerződés érvényessé nyilvánítására vonatkozó rendelkezését ezért az ítéletábra nem találta megalapozottnak.

Ugyanakkor egyetért az elsőfokú bírósággal abban, hogy a perbeli esetben a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése szerinti, a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítására sincs törvényes lehetőség. A bírói gyakorlat ugyanis meghaladottnak tekinti a PK. 32. számú állásfoglalásnak azt a megállapítását is, mely szerint a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása során nincs jelentősége az ügyletkötő felek jó-, vagy rosszhiszemű magatartásának. Az eredeti állapot helyreállításának az objektív jellege, mint elv, főszabályként változatlanul igaz ugyan, az érvénytelenséghez kapcsolódó tényállások értékelése során azonban nem csupán a feleknek az ügyletkötéskor, hanem az igény érvényesítésének időpontjában fennálló jó-, vagy rosszhiszeműségének is jelentőséget kell tulajdonítani.

Adott esetben a szerződés kiegészítésére kizárólag a szerződést kötő felek peren kívüli vagy perbeli együttműködésével lett volna csak lehetőség. Az I. és II. rendű alperesek a per során ezen együttműködési kötelezettségüket teljesítették, az írásbeli szerződésből kimaradt két földrészlet tulajdonjogát megszerezték, és a szerződéskötést (peren kívüli, vagy perben kötött egyezség lehetőségét) teljesítésre készen felajánlották a felperes számára. A felperes azonban a szerződés érvényessé nyilvánításához szükséges jognyilatkozat adását elfogadható, ésszerű indok nélkül megtagadta. Az ugyanis, hogy a szerződéskötést követő időben a személyes körülményeiben, illetve az ingatlan-értékesítési piacon bekövetkezett változások miatt már nem áll érdekében a szerződés kiegészítése, elfogadható indoknak nem tekinthető. Abban az esetben, ha a felek tévedés hiányában a teljes gazdasági egységet képező, öt önálló földrészletből álló ingatlanra vonatkozóan megkötötték volna az adásvételi szerződést, ugyancsak a felperesnek kellene viselnie az általa felhozott, utóbb előállt körülmények kockázatát, azt tehát nem háríthatja át az I. és II. rendű alperesekre. A felperes szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítására vonatkozó igényének érvényesítése tehát nem tekinthető jóhiszeműnek, és ellentétes azzal a Ptk. 4. §-ának (1) bekezdésében lefektetett alapelvvel, mely szerint a polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a félnek a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megfelelően kell eljárnia. A felperes konok elzárkózása az eredeti szerződéskötési szándékának megfelelő szerződéskötéstől, vagy egyezségtől, lényegében a Ptk. 5. §-ának (2) bekezdésében foglalt visszaélészerű joggyakorlásnak minősül, ezért a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdésére alapított kereseti kérelme nem teljesíthető.

A felperes elsődleges fellebbezési kérelmében a hibás teljesítés miatti szavatossági igény érvényesítésére vonatkozó keresetének helytadást kért. Ez az igény a másodlagos fellebbezési kérelemben megjelölt, a semmisségre hivatkozó kereseti kérelemmel valóságos tárgyi keresethalmazatot képez. Abban az esetben, hogy ha a fél semmisségi okra is hivatkozik, a fél által felhozott további, az ezzel valóságos tárgyi keresethalmazatban álló igények megalapozottságának vizsgálatára azonban csak a semmisség kérdésében való állásfoglalástól függően kerülhet sor. A hibás teljesítésre vonatkozó szavatossági igény ugyanis fogalmilag feltételezi az érvényes szerződés

létrejöttét, következésképpen abban az esetben, ha a szerződés érvénytelen, a felek teljesítésre nem kötelesek, ebből következően szavatosi felelősségük sincs.

A harmadlagos fellebbezési kérelem kapcsán az ítéletábra utal arra, hogy az elsőfokú bíróság a szükséges körben lefolytatta a bizonyítást, az ügy érdemi elbírálásához szükséges és jogilag releváns tények teljes egészében tisztázottak, ebből következően az ítéletábra nem talált alapot az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére.

A kifejtett indokokra tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező rész szerint megváltoztatta.

Az elsőfokú bíróság hivatalból eljárva alkalmazta az érvénytelenségnek azokat a jogkövetkezményeit, amelyre vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezéseket az ítéletábra a jogerős ítélete rendelkező részében mellőzött. Erre tekintettel a fellebbezési eljárásban változatlanul a felperes tekintendő pervesztesnek, ezért az ítéletábra a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte őt az I. és II. rendű alperesek javára a Pp. **78.** §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerint számított költségei megfizetésére. A felperes ugyancsak pervesztessége folytán köteles a illetékfeljegyzési joga folytán állam által előlegezett fellebbezési illeték megtérítésére. (6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése)

Az ítéletábra a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

D e b r e c e n, 2010. április 27. napján

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Süliné dr. Tózsér Erzsébet s.k. előadó bíró,
Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -