

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Ungvári Renáta ügyvéd (1094 Budapest, Tűzoltó u. 59. 1476 Budapest, Pf. 272.) által képviselt I., II., és III.r. felpereseknek a dr. Kollár Gyula ügyvéd (1461 Budapest, Pf. 152.) által képviselt I.r., és a személyesen eljáró II. r., III. r. és a Veszprém Megyei Illetékhivatal V. r. alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 30.P.88.578/2003. számon megindított, és a Fővárosi Bíróság 2006. április 27-én 44.Pf.633.392/2005/6. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében a felperesek 47. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán tárgyaláson kívüli eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet felülvizsgálattal támadott részében hatályon kívül helyezi és a Pesti Központi Kerületi Bíróság 30.P.88.578/2003/23. számú, 33. és 59. sorszámon kiegészített, 35. és 56-I. sorszámon kijavított ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül fizessen meg 40.000,- (Negyvenezer) forint + ÁFA együttes másodfokú és felülvizsgálati perköltséget, az állami adóhatóságnak külön felhívásra 44.440,- (Negyvennégyezernégyszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket. Az I. r. alperes a másodfokú és felülvizsgálati perköltségét maga viseli.

I n d o k o l á s :

Az I. és II. r. felperes édesapja az 1982. május 19-én kelt adásvételi szerződéssel eladta a tulajdonát képező, az ingatlannyilvántartásba 4797 helyrajzi számon felvett 1360 m² alapterületű ingatlant az I., II. és III. r. alperesnek. Az I. és II. r. alperes $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$, a III. r. alperes $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni hányadot szerzett. Az eredeti ingatlanból utóbb két önálló, a perbeli 4797/1. és a 4797/2. helyrajzi számú ingatlanok alakultak ki, a perbeli ingatlan alapterülete 879 m² lett.

Az 1993. augusztus 18-án kelt szerződéssel az I. és II. r. alperes tulajdoni illetőségéből az akkor még kiskorú I. és II. r. felperesnek 1/40 - 1/40 tulajdoni illetőséget ajándékozott. 1993.

augusztus 22-én a fennmaradó 18/40 illetőségüket eladták az I. és II. r. felperes állag- és a III. r. felperes haszonélvezeti vevőnek 1.000.000,- forint vételárért.

A szerződések megkötésének időpontjában a perbeli ingatlan ingatlannyilvántartásba bejegyzett alapterülete 238 m² volt. Széljegy formájában a tulajdoni lap azonban feltüntette az ingatlan alapterületének eredeti, 879 m² nagyságúra történő visszaállítását. A területcsökkenés ugyanis az Alkotmánybíróság által utóbb alkotmányellenesnek minősített tulajdonelvonásnak felelt meg.

A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a perbeli ajándékozási és adásvételi szerződéssel a teljes, 879 m² alapterületű ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdonjogát, illetve haszonélvezeti jogát megszerezték. Ennek alapján az I. r. és II. r. felperes tulajdonjogának, a III. r. felperes haszonélvezeti jogának a bejegyzését kérték a perbeli ingatlanra.

Az elsőfokú bíróság a keresetnek helytadva megállapította, hogy az I. és II. r. felperes az ingatlan tulajdonjogát $\frac{1}{40}$ - $\frac{1}{40}$ arányban ajándékozás, $\frac{9}{40}$ - $\frac{9}{40}$ arányban vétel jogcímén megszerezte, ez utóbbi hányadokat a III. r. felperes haszonélvezeti joga terheli. Megkeresni rendelte a földhivatalt a tulajdonváltozás bejegyzése végett.

Az ítélet indokai szerint a felek egyezően adták elő, hogy a perbeli ingatlan természetbeni megjelenése és használatának terjedelme 1982. óta változatlan volt. A partvonal jogszabályon alapuló lejegyzése, illetve visszajegyzése az ingatlan természetbeli határait nem érintette. A felek szerződéskötéskori akarata arra irányult, hogy a vevők a megtekintett és ismert állapot szerint szerezzenek tulajdonjogot az ajándékozási, illetve az adásvételi szerződés alapján. A felperesek a teljes 879 m² telek $\frac{1}{2}$ részét vették birtokba.

Az I. r. alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú kiegészített és kijavított ítélet nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését megváltoztatta és a felpereseknek az I. r. alperessel szemben előterjesztett keresetét elutasította. A földhivatalt azzal a módosítással kereste meg, hogy az I. r. alperes tulajdoni hányada vonatkozásában ne eszközöljön bejegyzést.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben megváltoztató döntését azzal indokolta, hogy a perbeli ajándékozási és adásvételi szerződésben a felek határozottan megjelölték a szerződés tárgyát, amit 238 m² területnagyság alapján határoztak meg. Erre az ingatlanhányadra kötötték meg a szerződést, amit a Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján eltérően nem lehetett értelmezni.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmükben a felperesek észrevételezték, hogy a szerződés az eladó és ajándékozó

I. és II. r. alperes viszonylatában nem értelmezhető kétféleképpen. Mivel e szerződések maguk is utaltak a rendezetlen széljegyekre, az I. r. alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy szerződéskötési szándéka nem terjedt ki a teljes területre csak a 238 m²-re. Mivel az ingatlan alapterületében természetben változás nem történt, a rendezetlen ingatlannyilvántartási állapotnak a szerződés értelmezése körében nem lehetett perdöntő jelentőséget tulajdonítani. A felek szerződéskötéskori akarata az ingatlannyilvántartásban feltüntetett tulajdoni hányadok megszerzésére és nem a bejegyzett területnagyság egy részének a megszerzésére irányult. A Ptk. 205. § (1) bekezdését és 207. § (1) bekezdését, továbbá a megjelölt ingatlannyilvántartási jogszabályokat sérti a másodfokú bíróság álláspontja, amely szerint a felek szerződése csak az ingatlannyilvántartásban feltüntetett terület egy részére vonatkozott.

Az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult.

Állította, hogy a szerződés csak úgy értelmezhető, hogy az alperesek az ingatlannyilvántartásban feltüntetett területre, azaz 238 m²-re fennálló tulajdoni hányadukat kívánták elidegeníteni. Vitatta, hogy az alperesek az ingatlan természetbeni állapotának állandóságát elismerték volna. A szerződés a szerződés tárgya tekintetében bírói úton nem módosítható, a felperesek tévedés jogcímén a szerződést nem támadták meg.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

Az adásvételi és az ajándékozási szerződés azonos módon írta körül a szerződés tárgyát: A b-i 5715 számú tulajdoni lapon 4797/1. helyrajzi számon nyilvántartott, 238 m² területű hétvégi ház és udvar jelölésű - ténylegesen a B. B. út 78. szám alatt elhelyezkedő - ingatlan 18/20, illetve 2/20 részzelölölősege „úgy ahogy az ma áll a vevők által megtekintett és ismert állapot szerint”, illetve „úgy ahogy az ma áll a jelenlegi állapotában”. A szerződésben a felek rendelkeztek arról, hogy a szerződés aláírásának időpontjával a vevők, illetve a megajándékozottak birtokbahelyezkednek, ettől az időponttól kezdve élvezik az ingatlan minden hasznát, és viselik valamennyi közterhét.

A perben nem volt vitatott, hogy a birtokbaadás a szerződéseknek megfelelően megtörtént, az I. és II. r. alperes az ingatlanon korábban fennálló teljes tulajdoni hányadának megfelelő ingatlant bocsátott a felperesek birtokába. Ennek, és annak a további nem vitatott ténynek, hogy az ingatlannyilvántartásban bekövetkezett térmértékcsökkenés ellenére az ingatlan természetbeni határai, használati viszonyai változatlanok voltak, a perbeli szerződések értelmezése során van jogi jelentősége.

A Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntése szerint az adásvételi szerződés érvényességét nem érinti, hogy az adásvétel tárgya magából a tulajdonjog átruházását tartalmazó okiratból nem állapítható meg 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 - körülményeiből, továbbá a feleknek a szerződés teljesítésére irányuló magatartásából kétségtelenül kiderül, hogy a felek szerződési akarata melyik ingatlan adásvételére vonatkozott.

Adott esetben a szerződéskötő felek a szerződés tárgyát részben az ingatlannyilvántartási adatokra (köztük az ingatlannyilvántartásba bejegyzett aktuális területre) utalással, részben pedig természetben (helység, utca, házszám) megjelölésével határozták meg. A szerződések hangsúlyos elemét képezte a szerződés tárgyának felek előtt ismert és megtekintett állapota. A továbbiakban az adásvételi szerződés 3. pontjában a felek utaltak az elintézetlen széljegyekre is, mely rendelkezés értelmezése során a Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján szintén a szerződéskötéskori viszonyokból kell kiindulni. Ilyen elintézetlen széljegyként szerepeltek az 1291/1982. (II.16.) számon bejegyzett, ingatlan megosztásról és térmérték csökkenésről rendelkező határozat ellen a tulajdonosok, köztük az I. r. alperes által előterjesztett jogorvoslati kérelmek, melyeket csak 1995. november 29-én, tehát a perbeli szerződések megkötését követően töröltek az ingatlannyilvántartásból (8/A/1. számon csatolt tulajdoni lap). A fenti körülmények és a szerződések alperesek részéről történt teljesítése alapján az elsőfokú bíróság helyesen, a másodfokú bíróság tévesen következtetett a szerződés tárgyára.

A felülvizsgálati ellenkérelem indokaival ellentétben a bíróság a felek szerződését nem módosította, hanem a Ptk. 205. § (1) bekezdése, 365. § (3) bekezdése, 579. § (2) bekezdése alapján megállapította, hogy a felek szerződéskötési akarata milyen térmértékű ingatlanhányad átruházására irányult. A felpereseknek tévedés jogcímén a szerződést nem kellett megtámadni, mivel a szerződés érvényesen, az értelmezése útján megállapított tartalommal a felek között létrejött.

Az ismertetett indokoknak megfelelően a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján felülvizsgálattal támadott részében hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A felülvizsgálat eredményessége folytán kötelezte az I. r. alperest a felperesek másodfokú és felülvizsgálati perköltségének, továbbá a felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

Budapest, 2007. szeptember 27.

Dr. Horeczky Károly s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Mária s.k.
előadó bíró, Csánitzné dr. Csiky Ilona s.k. bíró

Szné

A kiadmány hitelével:
írnok