



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 1.Pf.20.858/2021/11/I.

A felperes: felperes, felperes címe.

A felperes képviselője: Dr. Orosz János Ügyvédi Iroda, ügyvéd címe

Az alperesek: I.r. alperes, I. r. alperes címe, I. rendű,

II. r. alperes v. a., II. r. alperes címe, II. rendű,

V.r. alperes, V. r. alperes címe, V. rendű,

VI.r. alperes, VI. r. alperes címe, VI. rendű,

VII.r. alperes, VII. r. alperes címe, VII. rendű,

IX. r. alperes, II. r. alperes címe, IX. rendű

Az alperes képviselője: dr. Fűri Krisztina ügyvéd, ügyvéd címe, aki a II. és IX. rendű alperest képviseli,

dr. Szécsi Edit Sarolta kamarai jogtanácsos, V. r. alperes címe, aki az V. rendű alperest képviseli,

dr. Bittsánszky Géza Ádám kamarai jogtanácsos és dr. Fehér Éva kamarai jogtanácsos, VI. r. alperes címe, akik a VI. rendű alperest képviselik

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 4.P.24.715/2012/20.

í t é l e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. és IX. rendű alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 200.000 (kétszázezer) forint másodfokú perköltséget.

A felmerült 1.600.000 (egymillió-hatszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] A felperes és az I. rendű alperes testvérek, anyjuk a per korábbi IV. rendű alperese, IV. r. alperes.

[2] A település1 kerület helyrajzi szám1 helyrajzi számú, település1, felperes címe. szám alatti ingatlannak a korábbi IV. rendű alperes és házastársa, személy1 1971-ben adásvétel, majd tulajdonközösség megszüntetése jogcímén lett $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban tulajdonosa.

[3] személy1 2001. május 23-án allográf, két tanú aláírását is tartalmazó, két lapból álló végrendeletet készített, amelyben általános örököseként a felperest jelölte meg.

[4] személyl 2003. október 18-án elhunyt; törvényes örököseként a felperes, az I. rendű alperes és a per korábbi IV. rendű alperese 2004. február 9-én a hagyaték tárgyaira vonatkozóan egyezségeket kötöttek. A megállapodás értelmében a perbeli ingatlan hagyatékhoz tartozó $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát – a korábbi IV. rendű alperes özvegyi jogától is mentesen – az I. rendű alperes örökölte. Az egyezségekre figyelemmel személyl hagyatékát közjegyző közjegyző 2004. február 16-án kelt 1115/Kj/50/2004/5. számú végzésével adta át. A hagyatékátadó végzés alapján az I. rendű alperesnek a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ hányadára vonatkozó tulajdonjogát a Fővárosi Kerületek Földhivatala 2004. május 10-én 108215/1/2004. számú határozatával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

[5] A korábbi IV. rendű alperes a 2005. február 23-án írásba foglalt szerződéssel a perbeli ingatlanon fennálló $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát az I. rendű alperesnek ajándékozta; a tulajdonosváltást a Fővárosi Kerületek Földhivatala 2005. április 11-i 127176/1/2005. számú határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

[6] Az I. rendű alperes tulajdonszerzését követően az ingatlan több jogügylet során is biztosítékul szolgált.

[7] Az I. rendű alperes 2006. október 4-én öt éves időtartamra vételi jogot engedett a II. rendű alperesnek; e jogot a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 2006. október 13-i 256753/1/2006. számú határozatával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. A II. rendű alperes a vételi jog gyakorlására 2010. május 11-én a per korábbi III. rendű alperesét, a III. r. alperes-t jelölte ki, amely a vételi jogot ugyanezen a napon gyakorolta. A korábbi III. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 2010. augusztus 9-én kelt 154023/2/2010. számú határozatával bejegyezte, a II. rendű alperest megillető vételi jog egyidejű törlése mellett.

[8] A korábbi III. rendű alperes 2010. május 11-én öt éves időtartamra vételi jogot engedett a II. rendű alperesnek, amit a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 2011. február 17-i 48563/1/2011. számú határozattal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezt.

[9] A korábbi III. rendű alperes az ingatlant 2011. március 19-én eladta a per korábbi VIII. rendű alperesének, az VIII. r. alperes.-nek, akinek tulajdonjogát a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 2011. május 4-én kelt 85934/1/2011. számú határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. A korábbi VIII. rendű alperes a II. rendű alperes javára, öt éves időtartamra vételi jogot engedett a 2011. május 3-án megkötött kölcsönszerződés biztosítása céljából; azt a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal – a II. rendű alperes javára korábban bejegyzett vételi jog egyidejű törlése mellett – a 2011. május 26-án kelt 92749/1/2011. számú határozattal jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

[10] A II. rendű alperes a javára alapított vételi jog gyakorlására 2013. február 25-én a IX. rendű alperest jelölte ki, amely ugyanezen a napon a vételi jogot gyakorolta. A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal a IX. rendű alperes tulajdonjogát – a jelen per kimenetelétől függő hatállyal, a II. rendű alperes vételi jogának törlése mellett – 2013. április 11-i 59558/4/2013. számú határozatával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

[11] Az I. rendű alperes 2006. október 4-én 193.798 CHF tőke és járulékaik erejéig önálló zálogjogot biztosított a II. rendű alperesnek, amit a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 2006. október 13-i 256747/1/2006. számú határozatával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezt. A II. rendű alperes 2006. október 4-én az önálló zálogjogot az V. rendű alperesre átruházta; az V. rendű alperes önálló zálogjogát a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal – a korábbi bejegyzés rangsorában – a 256758/1/2006. számú határozattal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

[12] Az I. rendű alperest terhelő és a VI. rendű alperes jogelődje, a VI. r. alperes jogelődje javára fennálló 554.259 forint köztartozás és járulékaik erejéig a Budapesti 1. számú

Körzeti Földhivatal 2009. szeptember 25-i 173190/1/2009. számú határozattal a végrehajtási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

[13] Az I. rendű alperest terhelő és a VII. rendű alperes jogelődje, az VII. r. alperes jogelődje javára fennálló 2.234.342 forint tőke és járulékai erejéig a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal végrehajtási jogot jegyzett be 2009. szeptember 25-i 173201/1/2009. számú határozatával.

[14] A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 2012. április 24-én kelt 101240/1/2012. számú határozatával a korábbi VIII. rendű alperest terhelő adótartozás miatt a VII. rendű alperes javára – a jelen per kimenetelétől függő hatállyal – 877.800 forint tőke és járulékai erejéig végrehajtási jogot jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba.

[15] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy személyi hagyatékára vonatkozóan az I. rendű alperessel és a korábbi IV. rendű alperessel 2004. február 9-én kötött megállapodása érvénytelen, figyelemmel közös téves feltevésükre. A 2001. május 23-án kelt írásbeli végrendelet alapján apja halálával megszerezte a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát, ezért az alperesek annak tüzésére kötelezését kérte, hogy tehermentes tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze és az ingatlant terhelő egyéb jogokat törölje. Állítása szerint a II., V., IX. rendű alperesek, valamint a korábbi III., VIII. rendű alperesek rosszhiszeműen jártak el, jogszerzésük ingyenes volt. Öröklés jogcímén ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjoga folytán az alperesek jogszerzése érvénytelen, a VI. és VII. rendű alperesek javára bejegyzett végrehajtási jog „hatálytalan”. A kereset jogszabályi alapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 98. §, a 112. § (1) bekezdés, a 117. § (1) bekezdés, a 210. § (3) bekezdés, a 234. § (1) bekezdés, a 237. §, az 598. §, az 599. § (2) bekezdés és a 623. § rendelkezéseit jelölte meg.

[16] Az I. rendű alperes és a korábbi III., IV., VIII. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő. A II., V., VI., IX. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, vitatva annak jogalapját. Az V. rendű alperes védekezése szerint jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerzett a perbeli ingatlanra vonatkozó jogosultságokat; vele szemben az érvénytelen bejegyzéstől számított három év alatt lehetett volna a törlési keresetet megindítani az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 63. § (2) bekezdése értelmében. A VII. rendű alperes érdemi nyilatkozatot nem tett.

[17] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. és IX. rendű alpereseknek együttesen 500.000 forint, az V. rendű alperesnek 500.000 forint, a III. rendű alperesnek 200.000 forint perköltséget és az államnak külön felhívásra 900.000 forint feljegyzett kereseti illetéket.

[18] Alkalmazott jogszabályként ismertette a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 164. § (1) bekezdését, 206. § (1)-(2) bekezdéseit. Az osztályos egyezség érvénytelenségének megállapítása iránti kereset tekintetében a régi Ptk. 239/A. § (1) bekezdését és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:108. §-át idézte; azt a régi Ptk. 210. § (3) bekezdése, 236. § (1) bekezdése, a (2) bekezdés a) pontja és (3) bekezdése alapján vizsgálta.

[19] A felperes kereseti állításának azt az előadást tekintette, amely szerint a hagyatéki megállapodás megkötésekor a részes felek a 2001. május 23-i írásbeli végrendeletet nem ismerték, az 2010-ben egy véletlen folytán jutott tudomásukra. Az egyezség létrehozásakor mindnyájan abban a hiszemben voltak, hogy az örökhagyó utolsó érvényes végrendeletében a törvényes öröklési rendnek megfelelően végrendelkezett. A kereseti előadásokkal szemben azonban a támadott szerződésben a felek akként nyilatkoztak, hogy az örökhagyó végintézkedés hátrahagyása nélkül hunyt el. A Harmincas Ügyvédi Iroda 2003.

október 29-i tényvázlatának másodík oldala sem tartalmazza, hogy a törvényes örökösök az örökhagyó milyen keltezésű írásbeli végrendeletének mellőzését kívánják. Ezért az elsőfokú bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperes a kereseti állításait nem bizonyította.

[20] Az ítélet indokolása szerint a felperes nem igazolta, hogy a 2001. május 23-i írat volt az örökhagyó utolsó, így a perbeli ingatlan tekintetében is hatályosnak tekinthető végintézkedése. Nem határozta meg pontosan a végintézkedés megismerésének dátumát; nem bizonyította, hogy a perindításra – a régi Ptk. 326. § (2) bekezdésére figyelemmel – az egyéves megtámadási határidőben került sor. Az iratok alapján a felperes keresetét 2011. március 9-én terjesztette elő 2011. szeptember 13-i beadványában (2. oldal kilencedik bekezdés) a végrendelet 2010 tavaszi megismeréséről tett említést. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a szerződés érvénytelenségére vonatkozó keresetet, annak elkésétsége okán, érdemben nem vizsgálta, az e körben indítványozott bizonyítást mellőzte.

[21] Az ingatlan ½ tulajdoni hányadát érintő törlési kereset tekintetében az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés aa) pontját (perindításkor hatályos a) pontját), a 63. § (1)-(2) bekezdését alkalmazta. Elsődlegetesen azt vizsgálta, hogy a felperes az Inyvtv. 63. § szerinti perindítási határidőt megtartotta-e. Mivel a 2011 márciusi perindításkor az ingatlan-nyilvántartás az I. rendű alperes 2004. május 10-én bejegyzett tulajdonjogát már nem tartalmazta, ezért valamennyi alperes bejegyzett joga tekintetében vizsgálta a hároméves perindítási határidőt, figyelemmel a bírósági gyakorlatra (BH2006. 251. számú döntés).

[22] A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának az ingatlan-átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről szóló 2/2005. (VI. 15.) PK véleményét idézve kiemelte, hogy a törlési per megindításának határidejét a közvetlen jogszerző javára szóló bejegyzési határozatnak az eredeti jogosult részére történő kézbesítésétől, illetve a jognak a közvetlen szerző javára történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől kell számítani. A perben a felperes állította a II-IX. rendű alperesek jogszerzésének rosszhiszeműségét, nyilatkozatának alátámasztására azonban érdemben értékelhető tényeloadást sem tett. Ebből az elsőfokú bíróság a törlési kereset elkésétsége következtetett.

[23] A perköltség tárgyában a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján, a felperes pervesztességére tekintettel határozott, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) rendelkezései, valamint a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban című 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban: Kmr.) 13. § (2) bekezdése szerint.

[24] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett. Elsődlegetesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, keresetének helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, valamint az alperesek perköltségben való marasztalását kérte. Érvelése szerint az elsőfokú döntés sérti a régi Ptk. 210. § (3) bekezdését, 236. §-át, 239/A. § (1) bekezdését, az Inyvtv. 62. §-át, 63. §-át.

[25] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Pp. 3. § (3) bekezdésében írt kötelezettségének: általánosságban és az ítélethez képest eltérő tartalommal adott tájékoztatást a felek részére a bizonyításra szoruló tények, a bizonyítási teher és a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményei tekintetében.

[26] Idézte az elsőfokú bíróság 2013. október 10-i tárgyaláson adott tájékoztatását, mely szerint a felperest terheli tulajdonszerzésének és annak bizonyítása, hogy az ingatlan-nyilvántartási rendezés valamennyi alperessel szemben lehetséges; a felperesnek kell igazolnia, hogy apjának utólag feltalált végrendelete alapján öröklés jogcímén az ingatlan

tulajdonosává vált, továbbá az időközben bekövetkezett tulajdonosváltozások és egyéb bejegyzett jogok ellenére tulajdonjogának tehermentes ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére tarthat igényt. Ennek alapján az elsőfokú bíróság téves tájékoztatást adott a bizonyítási teherre vonatkozóan; a korábbi kiiktatásban megjelöltektől eltérő tények bizonyíthatatlanságára hivatkozva utasította el a keresetet.

[27] Az elsőfokú ítélet törvénysértő, mivel az eljáró bíróság a kereseti kérelmet elkészítése okán érdemben nem vizsgálta, a bizonyítást nem folytatta le. Az ítéleti indokolás annak igazolását is hiányolja, hogy a perbeli az örökhagyó utolsó írásbeli végrendelete; e körülmény bizonyításának szükségességére azonban az elsőfokú bíróság tájékoztatása nem terjedt ki. Az sem szerepelt a kiiktatásban, hogy az alperesek rosszhiszeműségére vonatkozó tényelőadást az eljáró bíróság nem tartja elegendőnek és ebben a körben a bizonyítás a felperest terheli.

[28] Kifogásolta az ítéleti indokolás hiányosságait; mert nem állapítható meg, hogy a kereset elkészítését az elsőfokú bíróság milyen időpontokhoz viszonyítva, milyen körben állapította meg. A döntés indokai az Inyvtv. 63. §-ának hatályon kívül helyezett rendelkezéseire utalnak.

[29] Az I., V., VII. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő; a II. és IX. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. A VI. rendű alperes a másodfokú eljárásban nyilatkozatot tenni nem kívánt.

[30] A fellebbezés alaptalan.

[31] Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése [Pp. 228. § (4) bekezdése], ezért azt a másodfokú bíróság felülbírálata teljes terjedelmében érintette, figyelemmel a fellebbezési kérelem és fellebbezési ellenkérelmek korlátaira.

[32] Az elsőfokú bíróság ítéletét követően bekövetkezett események alapján az ítéltábla a megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki.

[33] A II. rendű alperes 2021. június 25-i hatállyal végelszámolás alatt áll.

[34] A III. rendű alperes 2015. szeptember 29-én, a VIII. rendű alperes 2021. augusztus 24-én kényszertöreléssel megszűnt; a Fővárosi Ítéltábla 2021. december 14-én kelt 1.Pf.20.858/2021/2. számú végzésében a pert a felperes és a III. rendű, valamint a VIII. rendű alperes között megszüntette és az elsőfokú ítéletet ebben a részében hatályon kívül helyezte.

[35] A IV. rendű alperes 2014. július 30-án elhunyt, vele szemben a pert a Fővárosi Törvényszék 2020. március 6-án jogerőre emelkedett 4.P.22.635/2019/2. számú végzésével megszüntette.

[36] A földhivatal az I. rendű alperest terhelő és a VI. rendű alperes jogelődje, a VI. r. alperes jogelődje javára fennálló 554.259 forint tőke köztartozás és járulécai erejéig bejegyzett végrehajtási jogot 2017. január 26-i 44981/3/2017. számú határozatával, az I. rendű alperest terhelő és a VII. rendű alperes jogelődje, az VII. r. alperes jogelődje javára fennálló 2.234.342 forint tőke és járulécai erejéig bejegyzett végrehajtási jogot 2016. június 1-i 109117/3/2016. számú határozatával, a korábbi VIII. rendű alperest terhelő adótartozás miatt a VII. rendű alperes javára – jelen per kimenetelétől függő hatállyal – 877.800 forint tőke és járulécai erejéig bejegyzett végrehajtási jogot 2017. december 18-i 190614/1/2017. számú határozatával törölte az ingatlan-nyilvántartásból.

[37] A felperes jogorvoslati kérelmében eljárási szabálysértésként sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségének. Az eljárás irataiból megállapíthatóan a 2013. október 10-i tárgyaláson (4.P.24.715/2012/12. számú jegyzőkönyv) az elsőfokú bíróság az Inyvtv. 62-63. §-ban foglalt

határidőkkel kapcsolatban nyújtott tájékoztatást a felperesnek, illetve nyilatkozattételre is felhívta őt. A fellebbező helytállóan hivatkozott arra, hogy a megtámadási határidőre és a rosszhiszeműsége vonatkozó kioktatás nem történt meg. Ennek ellenére az elsőfokú ítéletben foglalt döntéssel az ítéltábla egyetértett, a következő okokból.

[38] A kereset elsődlegesen arra vonatkozott, hogy a felperes és az I. rendű, valamint a per korábbi IV. rendű alperese által 2004. február 9-én megkötött egyezség, majd az annak alapján a hagyatéki eljárásban létrejött egyezség a felek kölcsönös téves feltevésén alapult. A téves feltevés mibenlétét azonban a felperes ellentmondásosan adta elő. A keresetlevélben azt állította, hogy az örökhagyó halálakor az I. rendű alperessel abban a tudatban voltak, hogy a néhai utolsó érvényes végrendeletében a törvényes öröklési rendnek megfelelően végrendelezett; az iratban a két testvért egyenlő arányban jelölte meg örökösként, a korábbi IV. rendű alperest pedig az özvegyi jog jogosultjaként. Ezzel az általuk utolsó érvényesnek vélt végrendelettel az I. rendű alperessel felkeresték 2003. október 29-én a Harmincas Ügyvédi Irodát, és megbízást adtak a hagyatéki eljárásban való képviselőre. Az ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a végrendeletet mellőzhetik, mert abban is a törvényes öröklés rendje szerepel.

[39] A keresetlevél mellékleteként csatolt, 2003. október 29. keltezésű „Tényvázlat” második oldala szerint a néhai végintézkedés hátrahagyásával hunyt el. A felperes és az I. rendű alperes nem a végrendelet, hanem annak mellőzésével a törvényes öröklés rendje szerint kívánnak örökölni; anyjuk az özvegyi jogra nem tart igényt, saját ½ tulajdoni hányadát nekik ajándékozza. A végrendelet tartalma az iratban nem szerepel.

A felperes, az I. rendű alperes és a korábbi IV. rendű alperes 2004. február 9-i hagyatéki egyezsége viszont azt tartalmazza, hogy az örökhagyó végintézkedés hátrahagyása nélkül hunyt el. 2004. február 16-án a közjegyző a hagyatékot ennek az egyezésnek az alapján adta át.

[40] A felperes 2011. augusztus 13-i beadványában (4.P.21.199/2011/17. számú irat) már azt adta elő, hogy az ügyvédi tényvázlat „ideje” 2004. február 9-e volt. Az ügyvédi irodában a közjegyző 2004. február 16-i hagyatékátadó végzésére utalt a felperes, amikor keresetében „utolsó érvényesnek vélt végrendeletet” említett. Ez a közjegyzői végzés alapult a felek 2004. február 16-i hagyatéki egyezésén.

[41] Mindezek alapján a felperes nem adta elő egyértelműen, hogy volt-e eredeti végrendelet és annak mi volt a tartalma; a 2010-ben fellelt végrendelethez képest miért nem kötötte volna meg a hagyatéki egyezséget. A közös téves feltevés tartalmára, a tényekre vonatkozóan is ellentmondásos előadást tett; a nyilatkozatai között mutatkozó eltérésnek nem elégséges indoka a „jogban való járatlanság”. A tények egyértelmű előadásának nem feltétele a jogi szaktudás.

[42] A megtámadási határidő számításának kezdő időpontja, a régi Ptk. 236. § (2) bekezdés a) pontjában írt körülmények tekintetében sem volt egyértelmű a felperes előadása. Keresetlevelében a 2001. május 23. keltezésű végrendelet 2010. évi felleléséről nyilatkozott, majd 2011. augusztus 13-i beadványában (4.P.21.199/2011/17. számú irat) azt állította, hogy az irat 2010 tavaszán került elő.

[43] A Pp. 3. § (3) bekezdés utolsó fordulata értelmében a bíróság köteles a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni. Amennyiben a fél tényelőadása nem egyértelmű, ellentmondásos, a bíróság a tájékoztatási kötelezettségét teljesíteni nem tudja; az eltérő tartalom miatt nem értelmezhető, hogy melyik tény bizonyítására hívja fel a feleket.

[44] Mindezek mellett a felperes által állított egyik körülmény sem illeszkedik a közös téves feltevés jogintézményéhez. A régi Ptk. 210. § (3) bekezdése értelmében, ha a felek a szerződéskötéskor ugyanabban a téves feltevésben voltak, a szerződést bármelyikük megtámadhatja.

[45] A szerződés megtámadására alapot adó közös téves feltevés a Ptk. 210. § (3) bekezdésének alkalmazása során akkor állapítható meg, ha a tévedés olyan lényeges körülményre vonatkozik, amelynek ismeretében a felek nem, vagy más tartalommal kötötték volna meg a szerződést. A szerződési akarat hibája úgy valósul meg, hogy ugyanazon téves feltevés mindkét szerződő fél oldalán egyidejűleg fennáll a jogügylet megkötése során; a szerződő felek megállapodásukat nem a valós tények ismeretén alapuló akaratból kötik meg. Jelen esetben azonban a felperes által előadott egyik körülmény sem illeszthető az ügyletkötési akaratot befolyásoló lényeges körülmények körébe.

[46] A keresetlevélben megjelölt tévedés (az örökhagyó utolsó érvényes végrendeletében a törvényes öröklés rendje szerint végrendelkezett) esetén nem értelmezhető, hogy az ettől eltérő tartalmú 2001. május 23-i végrendelet ismeretében a felek milyen okból és módon kötötték volna meg az osztályos egyezséget, illetve annak megkötése miatt maradt volna el.

[47] A 2011. augusztus 13-i iratban megfogalmazott tévedés (2004. február 9-i egyezség, illetve 2004. február 16-i hagyatékátadó végzés) közös téves feltevésnek azért nem tekinthető, mert a per tárgya az osztályos egyezség érvénytelenségének megállapítása.

[48] Mindezen indokok alapján sem terhelte az elsőfokú bíróságot a Pp. 3. § (3) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettség. Eljárási szabálysértés hiányában az elsőfokú ítélet Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését célzó fellebbezési indítványt az ítéltábla nem találta alaposnak.

[49] Nem értett egyet a másodfokú bíróság a törlési és érvénytelenségi per megindításának határidejére vonatkozó elsőfokú ítéletben foglalt indokokkal. Az elsőfokú bíróság idézte az Inyvtv. 62-63. §-ának rendelkezéseit és ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróságnak az ingatlan-átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti és az ingatlan-nyilvántartási perek összefüggéseiről szóló 5/2005. (VI. 15.) PK véleménye megállapításait. Figyelmen kívül hagyta azonban, hogy az Inyvtv. 2012. március 1-től hatályos 62. § (1) bekezdés *aa)* pontja, illetve az ezt megelőzően hatályos 62. § (1) bekezdés *a)* pontja is csupán annak a személynek tette lehetővé érvénytelenség címén a törlési per megindítását, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. A törvény alapján nyilvántartott jognak minősül a korábban törölt jog is, ezért annak jogosultja is kezdeményezheti a törlési pert. Jelen esetben azonban a felperesnek nincs és nem is volt a perbeli ingatlan tekintetében nyilvántartott joga, ezért törlési per megindítására nem jogosult; az Inyvtv. 62. § - 63. § rendelkezései a jogvita elbírálása során nem alkalmazhatók. Az elsőfokú bíróságnak ezért nem kellett kioktatnia a felperest az ingatlan-nyilvántartási törlési perek megindítására vonatkozó határidők és az alperesek rosszhiszeműségének bizonyítása tekintetében.

[50] Elmulasztotta értékelni az elsőfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróságnak az érvénytelenségi és a törlési per kapcsolatáról szóló 3/2010. (XII. 6.) PK véleményében megfogalmazott megállapításait. Ez a határozat is kiemeli, hogy a régi Ptk. alapján indított érvénytelenségi per és a törlési kereset akkor esik szükségképpen egybe, ha azt olyan személy indítja, akinek a nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti.

[51] Az Inyvtv. szerinti törlési per indítására jogosultak köréhez képest az érvénytelenségi kereset előterjesztésére jogosultak köre szélesebb; a perbeli esetben a felperes is csupán kötelmi alapon kezdeményezhette az osztályos egyezség érvénytelenségének megállapítását és annak következményeként az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot

helyreállítását. Erre a perre azonban nem vonatkoznak a törlési per szabályai; az érvénytelen szerződés alapján bejegyzett jog a törlési per feltételeinek hiányában is törölhető, az eredeti állapot helyreállítható – feltéve, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést további bejegyzés nem követte.

[52] Jelen esetben azonban az I. rendű alperes megszerzését követően további ingatlan-nyilvántartási bejegyzések is történtek; ezért az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását az ingatlan-nyilvántartási törvény rendelkezései korlátozzák. Ezek a rendelkezések a felperes tekintetében nem az Inyvtv. törlési perekre vonatkozó 62-63. § előírásai, hanem az Inyvtv. 5. § (3)-(4) bekezdései. Az eredeti jogosult törlési keresete alapján valóban három éven belül kerülhet sor a jóhiszemű további jogszerző jogának a törlésére, míg más személy által indított érvénytelenségi perben erre egyáltalán nem kerülhet sor.

[53] A felperes keresetében az osztályos egyezség érvénytelenségének megállapítását kérte; mivel igénye alaptalannak bizonyult, a további jogszerzők jogügyleteinek érvénytelensége iránti igény érvényesítésére keresetösségi joga, a régi Ptk. 234-235. § rendelkezései értelmében nem volt. A közvetlen jogszerzővel szembeni eredményes érvénytelenségi és törlési, és a további jogszerzővel szembeni törlési kereset esetén ugyanis a közvetlen jogszerző bejegyzése érvénytelen, aminek következtében az ezen alapuló további bejegyzések is megdőlnék, az eredeti jogosult tulajdonjoga áll vissza. Ebben az esetben a törlés alapja a bejegyzés érvénytelensége és nem a közvetlen, valamint a további jogszerzők közötti szerződés érvénytelensége; az eredeti jogosult és a további jogszerzők között ugyanis szerződéses kapcsolat nincs, a sérelmet szenvedett fél velük szemben a tulajdonjoga alapján lép fel. A perben a felperes törlési per megindítására nem volt jogosult, érvénytelenségi keresete alaptalan, ezért nem létező tulajdonjoga alapján sem érvényesíthet igényt a további jogszerző alperesekkel szemben. Mindezen indokok alapján sem kellett vizsgálni az Inyvtv. törlési perek megindítására vonatkozó határidejét és az alperesek rosszhiszeműségét.

[54] A Legfelsőbb Bíróság 3/2010. (XII. 6.) PK véleményben megfogalmazott iránymutatása szerint a törlési per indítására nem, hanem csak érvénytelenségi per indítására jogosult személyek (a közvetlen jogszerzővel szembeni kereset megalapozottsága esetén) a további jogszerző bejegyzése alapjául szolgáló szerződés érvénytelenségének megállapítását követően az ügyészhez fordulhatnak a további jogszerző elleni törlési per megindítása érdekében.

[55] Bár a felperes törlési per megindítására való jogosultságának hiánya miatt a jogvita elbírálása szempontjából jelentősége nem volt, a jogalkalmazás egyértelműsítése céljából szükséges kiemelni az elsőfokú bíróság által mellőzött 51/2009. (IV. 28.) AB határozatot, amely az Inyvtv. 63. § (2) bekezdésében a „törlési keresetet a kézbesítéstől számított hatvan nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A”, valamint a „ha kézbesítés nem történt” szövegrészt alkotmányellenesnek minősítette és a határozat közzétételének napjával megsemmisítette.

[56] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az indokolás részbeni megváltoztatásával és kiegészítésével, a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[57] A másodfokú eljárásban pervesztes felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében kötelezte a II. és IX. rendű alperesek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének megfizetésére, amelynek összegét a 20.000.000 forint pertárgyérték alapulvételével, az Ükr. 3. § (2) bekezdés a), b) pontja és (5) bekezdése szerint határozta meg. Az így megállapított 400.000 forintos összeget felére mérsékelte, figyelemmel a jogi

képviselő által a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységnek a pertárgy értékével arányban nem álló intenzitására.

[58] Az I., V., VI., VII. rendű alpereseknek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, erre vonatkozó igényt nem támasztottak, ezért az ítéltábla az e tárgyban való döntéshozatalt mellőzte.

[59] A felperes teljes személyes költségmentessége folytán a felmerült illeték állam általi viseléséről az Itv. 46. § (1) bekezdése és a Kmr. 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint rendelkezett.

Budapest, 2022. április 20.

dr. Kovács Helga s.k.
s.k.

a tanács elnöke

dr. Stecbauer Anita s.k.

előadó bíró

dr. Kovaliczky Ágota

bíró