

A Pécsi Ítéltábla a dr. Sándor Attila ügyvéd által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - **I-VIII. rendű alperes neve** (címe) alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Szekszárdi Törvényszék 2012. február 6. napján kelt 15.P.20.160/2011/30. számú ítélete ellen a felperes által 31. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy a felperes a d 000/0/A/00. helyrajzi számú ingatlan 2/3 tulajdoni hányadát szerezte meg élettársi közös szerzés címén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokkal terhelten, így az I. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan tekintetében 1/3-ra csökkent.

A kereset ezen felüli részét tekinti elutasítottnak. Az ezen felüli fellebbezett részében az elsőfokú ítéletet helyben hagyja.

A D Földhivatal megkeresését a felperes (felperes neve, született , lakcíme, adóazonosító jele: 0000000000) 2/3 tulajdoni hányadú élettársi közös szerzés címén történt tulajdonszerzésének bejegyzése, és az I. rendű alperes (I.rendű alperes neve, személyi száma: 0-000000-0000, anyja neve:.. szám alatti lakos) tulajdoni hányadának 1/3-ra csökkentése iránti megkeresésre módosítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a IV., V. és VI. rendű alpereseknek 15 napon belül egyenként 48.000 (negyvennyolcezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül egyetemlegesen 47.000 (negyvenhétezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és a II. rendű alperes 1986. decemberében élettársi kapcsolatot létesítettek, amelynek fennállás alatt, 1988. február 12. napján adásvételi és telek-használatbaadási szerződés jött létre a II. rendű alperes, mint vevő, valamint az O Fiókja, mint eladó között a d 000/0. helyrajzi számú, D, A u. 0. szám alatti társasház 142/10000 tulajdoni hányada tekintetében. A vételár 1.016.000 forint volt, amelyből az előtörlesztés összege 107.961 forint, a vételár fennmaradó részéből készpénz 380.000 forint volt, ezen felül a II. rendű alperes 148.039 forint szociálpolitikai támogatásban részesült és 380.000 forint összeg erejéig állami kölcsönt vett fel.

Az 1.016.000 forintos vételárból az előtörlesztés, valamint a készpénz összegét, 487.961 forintot a II. rendű alperes élettársa, a felperes biztosította különvagyonából. A felperes és a II. rendű alperes között a megállapodás az volt, hogy erre tekintettel az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát a felperes megszerzi, azonban ennek ingatlan-nyilvántartás átvezetése elmaradt. A felperes és a II. rendű alperes 1999. szeptember 25-én kötöttek házasságot, ezt követően életközösségüket a D, A. u. 0. 0/0. szám alatti ingatlanban folytatták.

A II. rendű alperes fia, H.L. élettársi kapcsolatban élt az I. rendű alperessel. H.L.-nak és az I. rendű alperesnek pénzre volt szüksége, ezért a II. rendű alperes megállapodott az I. rendű alperessel abban, hogy eladja a d 000/0/0/00. helyrajzi számú ingatlant az I. rendű alperesnek, annak vételárát az I. rendű alperes az O Rt.-től felveendő lakásvásárlási hitelből fizeti meg, azonban az így felvett vételárat a II. rendű alperes odaadja a fiának és az I. rendű alperesnek. Megállapodtak abban is, hogy amennyiben erre lehetőség adódik az I. rendű alperes és H.L. a kölcsönt visszafizetik és intézkednek arról, hogy az ingatlan tulajdonjogát a II. rendű alperes visszaszerezze. A megállapodásnak megfelelően 2003. január 28-án kötött a II. rendű alperes és az I. rendű alperes adásvételi szerződést. Az ingatlan 5.700.000 forintos vételárát a vevő teljes egészében az O Rt.-vel megkötött kölcsönszerződés alapján felvett 5.700.000 forint kölcsönből finanszírozta. A hitelintézet a kölcsön összegét vételárként átutalta a II. rendű alperes eladónak, aki azt H.L.-nak, valamint az I. rendű alperesnek adta. Az adásvételi szerződésről felperes nem tudott.

A perbeli ingatlanra a D Földhivatal 202.381 forint és járulécai erejéig a III. rendű alperes javára végrehajtási jogot, 258.017 forint és járulécai erejéig a IV. rendű alperes javára végrehajtási jogot, 3.200.647 forint és járulécai erejéig az V. rendű alperes javára végrehajtási jogot, 5.700.000 forint és járulécai erejéig a VI. rendű alperes javára jelzálogjogot és ehhez kapcsolódóan elidegenítési és terhelési tilalmat, 5.659.210. forint és járulécai erejéig a VI. rendű alperes javára végrehajtási jogot, 94.222 forint, 109.390 forint, 87.130 forint és 51.968 forint és járulécai erejéig a VII. rendű alperes javára végrehajtási jogot jegyzett be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I. rendű alperes, mint adós ellen T.É. önálló bírósági végrehajtó előtt tíz végrehajtási eljárás van folyamatban, amelynek folytán a perbeli ingatlan árverését a végrehajtó 2010. szeptember 27. napjára tűzte ki. A felperes a 2010. június 23-án kelt ingatlan árverés hirdetményből értesült arról, hogy az ingatlan az I. rendű alperes tulajdonába került és azt a végrehajtó árverés útján kívánja értékesíteni.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy élettársi és házastársi közös szerzés alapján a d 000/0/0/00. helyrajzi számú ingatlan 2/3 tulajdoni illetőségét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhektől mentesen megszerezte. Állította, hogy az I. és II. rendű alperesek között 2003. január 28. napján létrejött adásvételi szerződés színleltetés miatt semmis, mert a felek szándéka nem irányult tulajdon-átruházásra.

Hivatkozott a szerződés jó erkölcsbe ütköző volta miatti semmisségére továbbá arra is, hogy az adásvételi szerződés a felperest illető 2/3 tulajdoni hányad erejéig azért is semmis, mert a felperes volt az ingatlan ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa és a Ptk.117.§ (1) bekezdése alapján átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni. Kérte, hogy a bíróság a perbeli ingatlan 2/3 tulajdoni illetőségét a T.É. d végrehajtó által foganatosított foglalás alól a Ptk.371.§ (1) bekezdése alapján oldja fel, s az alpereseket a fentiek tűrésére kötelezze.

A IV. és VI. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, a VIII. rendű alperes a kereset teljesítését a tulajdoni hányad megállapítása vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogai változatlanul hagyása mellett nem ellenezte, a további alperesek a perben érdemi nyilatkozatot nem tettek.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy a felperes a d 000/0/0/00. helyrajzi szám alatti ingatlan 50/100 tulajdoni hányadát élettársi közös szerzés címén megszerezte, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokkal terhelten. Megállapította, hogy ehhez képest az I. rendű alperes tulajdoni hányada 50/100-ra csökkent. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megkeresni rendelte a D Földhivatalt a fentiek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt. Úgy rendelkezett, hogy a peres felek költségeiket maguk viselik, a feljegyzett eljárási illetéket az állam viseli.

Döntése indokolásában az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felperes a 487.961 forint különvagyonával a vételárhoz 50%-ban járult hozzá, a 380.000 forint kölcsön közös visszafizetése ugyanis tulajdoni hányadot nem alapoz meg, csak kötelmi igényt keletkeztet. A felperes 1/2 arányú tulajdonszerzését a II. rendű alperes perbeli nyilatkozata is alátámasztotta. Erre tekintettel megállapította, hogy a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát élettársi közös szerzés címén a felperes szerezte meg. Az ezt meghaladó keresetet a tulajdonjog megállapítása körében azért utasította el, mert bár az I. rendű alperes nem ellenezte a felperes 2/3 arányú tulajdonszerzését, azonban a IV. és VI. rendű alperesek ellenkérelmükben e tekintetben is a kereset elutasítását kérték, és az egységes pertársak egymástól

eltérő perbeli nyilatkozataira figyelemmel a 2/3 arányú felperesi tulajdonszerzésre irányuló keresetet nem találta teljesíthetőnek. Alaptalannak találta az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítását színleltségre alapozva, megállapítva, hogy a felek tényleges szándéka a perbeli szerződés megkötése során a tulajdonjog átruházására irányult. Semmisnek találta ugyanakkor az adásvételi szerződést arra tekintettel, hogy az ingatlan a felperes 1/2 arányú tulajdonát képezte és a Ptk.117.§-a alapján átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni. Az adásvételi szerződés semmisségét ebben a részében jogszabályba ütköző volta miatt állapította meg. Alaptalannak találta a felperes keresetét a foglalás alól történő feloldás tekintetében az Inyvtv.5.§ (4) bekezdésére hivatkozással.

Az ítélet ellen, annak részbeni megváltoztatása és a d 00/0/0/00. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tekintetében a felperes 2/3 arányú tulajdonjogának megállapítása, az ilyen módon tulajdonát képező ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terhek törlése, a tulajdoni hányadának a végrehajtói foglalások alóli feloldása, és mindezek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felperes tulajdoni hányadának megállapítása során a vételár részét képező 380.000 forint kölcsön felperes és II. rendű alperes általi közös felvételét és annak a vételár kifizetéséhez való felhasználását nem vette figyelembe, hangsúlyozva, hogy az számára is tulajdon keletkeztető tény volt. Vitatta az elsőfokú ítélet indokolásának azt a megállapítását, hogy az I. és II. rendű alperes szerződéses akarata az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult volna. Fenntartotta azt a jogi álláspontját, hogy a köztük létrejött adásvételi szerződés színleltség miatt érvénytelen. Hivatkozott arra, hogy a szerződés érvénytelenségére tekintettel az eredeti állapot helyreállítása szükséges, amely a felperesi tulajdoni igény kedvező elbírálása esetén az érvénytelen szerződés megkötését követő ingatlan-nyilvántartási bejegyzések törlésével lehetséges. Hivatkozott arra, hogy az I. és II. rendű alperes magatartása az adásvételi szerződés megkötése során rosszhiszemű volt, ennek alapján a tulajdonszerzéshez kötődő jelzálogjog, majd a későbbi végrehajtási jogok jogellenesen kerültek az ingatlan-nyilvántartásba, így ezek a bejegyzések nem élvezhetik az Inyvtv.5.§ (4) bekezdésében rögzített jóhiszemű szerzőt megillető védelmet.

Változatlanul hivatkozott arra, hogy a felperes fennálló tulajdonjogára tekintettel a Pp.371.§-a alapján végrehajtási igényper megindítására jogosult, így erre tekintettel megalapozott a foglalás alóli feloldás iránti kereseti kérelme is.

A IV., V. és VI. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. A VI. rendű alperes csatlakozó fellebbezés terjesztett elő, amelyet azonban a másodfokú eljárás során visszavont.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján az egyébként helyesen megállapított tényállást a másodfokú bíróság módosítja annyiban, hogy a d 00/0/0/00. helyrajzi szám alatt

nyilvántartott ingatlannak az 1988. február 12. napján kelt adásvételi szerződés szerinti 1.016.000 forint vételárához felhasznált 380.000 forint kölcsönt a felperes és a II. rendű alperes az életközösség fennállása alatt közösen vették fel, azt a perbeli ingatlan vételárának kifizetéséhez használták fel, s közösen fizették vissza.

Az így módosított tényálláshoz képest részben helyes elsőfokú bíróság érdemi döntése, és az általa levont jogi következtésekkel is csak részben értett egyet a másodfokú bíróság.

A 2/3 arányú felperesi tulajdonszerzés megállapítása iránt előterjesztett fellebbezés körében alaposnak találta a másodfokú bíróság a felperes fellebbezését. Téves az elsőfokú bíróságnak az a jogi álláspontja, hogy a felvett kölcsön nem keletkeztet tulajdonjogot. A kölcsön felvétele az élettársi életközösség fennállása alatt történt. Az ingatlan szerzésekor hatályos Ptk.578.§-ának (1) bekezdése szerint az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont. A tulajdonszerzés jogi megítélése szempontjából közömbös, hogy az élettársak aktív vagy passzív vagyonából, azaz például kölcsönből fizették-e ki a vétel tárgyát képező ingatlan vételárát. A felperes szerzésben való közreműködésének 2/3-os arányát a II. rendű alperes élettárs - utóbb házastárs - nem vitatta, hiszen nem vitatta a felperes különvagyoni hozzájárulását, a kölcsön életközösség fennállása alatti felvételét pedig a felperes bizonyította. Miután az e tekintetben érdekelt I. és II. rendű alperesek a felperes tényállítását a szerzésben való közreműködés arányát illetően elismerték, tévesen értékelte az elsőfokú bíróság a Pp.52.§-ának (2) bekezdése alapján a IV. és VI. rendű alperesek ellenkérelmét olyan perbeli nyilatkozatként, amely a felperes 2/3 arányú tulajdonszerzésének akadálya lenne. A felperes tulajdonszerzési arányának megállapítása szempontjából a IV. és VI. rendű alperesek nem tekinthetők érdekelt félnek, mert ebben a körben a kereset teljesítése a IV-VI. rendű alperesek fennálló jogait nem érinti, így a IV. és VI. rendű alperesek az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása tekintetében sem rendelkeznének keresetőségi joggal. A IV. és VI. rendű alpereseknek az érdekelt I., illetve II. rendű alperesek nyilatkozataival ellentétes nyilatkozatait ezért figyelembe venni nem lehet.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a színleltségre alapított semmisség megállapítása iránti kereset alaptalan, mert az I. és II. rendű alperesek valós tulajdon-átruházási szándékkal kötötték meg az adásvételi szerződést, ezért ebben a részében a fellebbezés nem volt teljesíthető.

Az elsőfokú ítéletben foglalt jogi indokolást módosítja a másodfokú bíróság az I. és II. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségi oka tekintetében.

A felperes és a II. rendű alperes élettársi kapcsolatának fennállása alatt a II. rendű alperes kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott ingatlanban a Ptk.578.§-ának (1) bekezdése alapján, a törvény erejénél fogva, a felperes ingatlan-nyilvántartáson

kívül tulajdon jogot szerzett. A II. rendű alperes, mint az ingatlan-nyilvántartás szerint kizárólagos tulajdonos által a felperes - fentiek szerint fennálló - tulajdoni hányadára is megkötött adásvételi szerződés a Ptk.227.§-ának (2) bekezdése alapján, mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmis, mert a II. rendű alperes olyan szolgáltatás teljesítésére - a teljes ingatlan tulajdon jogának átruházására - vállalt kötelezettséget, amelynek teljesítése lehetetlen volt, hiszen az átruházott ingatlan egy részének nem ő volt a tulajdonosa, márpedig átruházással a Ptk.117.§-ának (1) bekezdése értelmében - ha a törvény kivételt nem tesz - csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. A részben semmis szerződés alapján az I. rendű alperes tulajdonjogot nem szerezhett.

A jelen perben a semmisség Ptk.237.§-ában meghatározott jogkövetkezményeinek alkalmazása helyett alapos a felperes keresete a Ptk.116.§-ának (1) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránt [Inyvtv.62.§ (1) bekezdés *b*) pont].

Rendelkezett ezért a bíróság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 26.§-ának (8) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóság megkereséséről.

Alaptalanul hivatkozik ugyanakkor arra a felperes, hogy az I-II. rendű alperesek rosszhiszemű eljárása következtében a többi alperes sem minősülhet jóhiszemű jogszerzőnek. Az I-II. rendű alperesek rosszhiszemű eljárása nem hat ki a többi jogszerzőre, e tekintetben minden magatartás az adott jogviszony keretében önállóan értékelendő.

Fellebbezésében maga a felperes sem hivatkozott arra, hogy az ingatlan tekintetében végrehajtási, illetve jelzálogjoggal rendelkező III-VIII. rendű alperesek rosszhiszemű eljárással szereztek az ingatlant terhelő jogukat. A felperes a III-VIII. rendű alperesekkel szemben eredményesen nem hivatkozhat az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzésére, s így a III-VIII. rendű alperes jogától mentes tulajdon jogot nem szerezhett. Az elsőfokú bíróság ezért a III-VIII. rendű alperesek javára bejegyzett végrehajtási- és jelzálogjogok törlése, illetőleg az ingatlan foglalás alóli feloldása iránti kereset elutasítása tekintetében helyesen foglalt állást az Inyvtv.5.§-ának (4) bekezdése, illetve a Pp.371.§-a alapján.

A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján, a rendelkező részben írtak szerint, részben változtatta meg, míg az azt meghaladó fellebbezett részében helybenhagyta.

A részben sikeres fellebbezés folytán a Pp.81.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése alapján kötelezte az elsőfokú bíróság a felperest a IV., V. és VI. rendű alperesek javára, illetőleg a tulajdonjog megállapítása körében előterjesztett sikeres fellebbezésre tekintettel a Pp.78.§ (1) bekezdés alapján kötelezte az I. és II. rendű alpereseket a felperes javára másodfokú perköltség megfizetésére.

A felperes fellebbezése folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2012. október 26.

dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, dr. Kutasi Tünde s.k. bíró