

A Győri Ítéltábla pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek dr.Molnár György ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r., a Bede és Laborczy Ügyvédi Iroda által képviselt IV.r. alperesek ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt a Veszprémi Törvényszék előtt folyamatba tett perében Veszprémben, 2013.évi augusztus hó 28. napján 7.P.21.534/2011/47-I.szám alatt hozott ítélet ellen a felperes részéről 49. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy mellőzi a felperes pártfogó ügyvédi díjának állam általi viseléséről szóló rendelkezést.

Megállapítja, hogy a felperes az első- és másodfokú eljárásban 100 %-os mértékben peresztes, az őt képviselő pártfogó ügyvédi díj a felperes terhére esik.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az I.r. alperes részére 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes az újabb eljárásban többszörösen módosított végleges keresetében annak megállapítását kérte, hogy az 1989.június 20-án kötött megállapodás és annak 1990. november 7-én kelt kiegészítő okirattal történő módosítása érvénytelen. A **település 1-i** ...hrsz.-ú ingatlan I.r. alperes tulajdonaként nyilvántartott 2/20 tulajdoni hányadból 1/20 tulajdoni hányad tekintetében tulajdonjogának megállapítását és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, alperesek ennek tűrésére történő kötelezését kérte.

2007.március 1.napjától kezdődően igényt tartott havi 30.000 forint többlethasználati díj megfizetésére és ennek 2009.szeptember 1.napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamataira.

Az alapeljárásban ajándék visszakövetelése iránt előterjesztett keresetét nem tartotta fenn, a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetétől elállt.

A felperes keresetét arra alapította, hogy első házasságuk felbontását követően közös beruházásban létesítették a per tárgyát képező ingatlan tetőtéri lakását. Állította, hogy az ingatlan tulajdonjogát rendező szerződések színeltek, azok egyetlen célja a tetőtér beépítéssel kapcsolatos kedvezmények megszerzése volt. Álláspontja szerint színelte a keresettel támadott szerződésnek azon kikötése, mely szerint a ráépítéssel megvalósuló

lakás építési költségét kizárólag a ráépítő viseli, ennek következtében az általa létesített lakásra eső érték arányában illeti meg a tulajdonjog.

Hangsúlyozta, színelte a szerződés tulajdoni arány meghatározására vonatkozó része is. A szerződés tartalma a felek tényleges szerződési akaratától eltér, mivel az I.r. alperes a szerződés megkötésének időpontjában sem tudta biztosítani a tetőtér saját költségén történő beépítését.

Előadta, a felek tényleges szerződési akarata közös beruházásban történő ráépítése, a költségek egyenlő arányú viselésére, ennek megfelelően egyenlő arányú tulajdonjog megszerzésére irányult.

Az I.r. alperes a felperes módosított keresetének az elutasítását kérte. Vitatta a keresettel támadott szerződések színleltségét. Előadta, hogy saját szerződési akarata a szerződésben meghatározott tulajdoni hányad megszerzésére irányult, a többi szerződő fél részéről fennálló esetleges egyoldalú színleltség a szerződést nem teszi érvénytelenné.

Elismerte, hogy a felek első házasságának felbontása a szociálpolitikai kedvezmény megszerzését célozta. Nem vitatta, hogy a tetőtéri lakás a felperessel közös beruházásban, lényegében egyenlő arányú költségviselés mellett valósult meg. Állította, a felperessel abban állapodtak meg, hogy a tetőtéri lakás a kizárólagos tulajdonába kerül, annak bekerülési költségét a lakás bérbeadásából származó bevétel fedezte, a **Bank** kölcsönt pedig közösen törlesztették.

Hangsúlyozta, hogy az életközösség alatti közös ráfordításaikat - az ingatlan felújítását, fűtés korszerűsítését, a pince vakolását, vöröskőfalak építését, valamint kályharakás - kívánták a padlástér beépítésének lehetővé tételével ellentételezni, ily módon számolták el az I.r. alperest megillető lakáshasználati jogot.

A többlethasználati díjra vonatkozó felperesi kereset elutasítását kérte jogalap hiányában.

A II.r. alperes a kereset elutasítását kérte, míg a III és VI.r. alperesek érdemi nyilatkozatot nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 340.360 forint perköltséget. Megállapította, hogy a kereseti illetéket, a szakértői díjat és a felperes pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli.

Ítéletének jogi indokolása szerint a perbeli ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosai 9/20 - 9/20 arányban a felperes és a II.r. alperes, míg ráépítés jogcímén 2/20 tulajdoni illetőség az I.r. alperes tulajdonát képezi. A III.r. alperest holtig tartó haszonélvezeti jog illeti meg, míg a VI.r. alperes javára 1.000.000 forint kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjog került bejegyzésre.

Rögzítette, hogy a felperes és az I.r. alperes 1977.május 28.napján kötött házasságát a Veszprémi Városi Bíróság a 10.P.20.589/1989/3-I.számú ítéletével felbontotta. A felperes és az I.r. alperes a per tárgyát képező **Település 1 ...szám** alatti ingatlanon tetőtérbeépítést kívántak megvalósítani. E vonatkozásban 1989. június 20.napján a felperes és a II-III.r. alperesek megállapodást írtak alá, építés engedélyezése és közös tulajdon keletkezése tárgyában. A megállapodásban rögzítették, hogy a tulajdonos ingyenesen engedélyt ad arra, hogy a ráépítő a per tárgyát képező ingatlanra önálló tetőtéri lakást építsen.

Kikötötték, hogy a ráépítéssel megvalósuló lakás építési költségét kizárólag a ráépítő viseli, ennek megfelelően a ráépítéssel az ingatlanon közös tulajdon keletkezik. A ráépítőt az általa létesített lakásra eső érték arányában illeti meg a tulajdonjog. Rögzítették, hogy a ráépítő a lakás felépítéséhez **Bank** kölcsönt kíván igénybe venni, a tulajdonos ezt tudomásul veszi, és hozzájárul az **Bank** javára a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez.

A felperes és az I.r. alperes életközössége a házasság felbontását követően is fennmaradt. A perbeli ingatlan tetőterében 73,2 m² alapterületű 3 szobából és egyéb mellékhelyiségből álló önálló lakást építettek, melyhez igénybe vették a szocpolt és a VI.r. alperestől felvett építési kölcsönt. A tetőtér beépítés 1990-ben megvalósult.

Ezt követően a szerződő felek 1990.november 7.napján az eredeti megállapodást kiegészítő okirat megnevezésű teljes bizonyító erejű magánokiratban rögzítették, hogy a ráépítés forgalmi értéke a ráépítés időpontjában 1.437.000 forint. Az eredeti felépítmény 1990.október 26-i forgalmi értéke 11.899.000 forint. Így az egész ingatlan forgalmi értéke a régi és a létesített új felülepítménnyel együtt 13.336.200 forint. Kikötötték, hogy az új tulajdonost az egészhez viszonyítva 1/10 tulajdoni hányad illeti meg. Az I.r. alperes ráépítéssel keletkezett tulajdoni illetőségét a III.r. alperes holtig tartó haszonélvezeti joga nem terheli.

A szerződés alapján az I.r. alperes ráépítés jogcímén szerzett 2/20 arányú tulajdonjoga, valamint az ingatlan átminősítése egy lakásról két lakásról az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Az elsőfokú bíróság a felperes módosított keresetét nem találta megalapozottnak.

Álláspontja szerint a felperes tulajdoni igényének elbírálása szempontjából elsődleges jelentőséggel az bír, hogy az I.r. alperes jogszerzésének idején a felperes és I.r. alperes között házassági életközösség nem állt fenn. Egyező nyilatkozatuk alapján a Ptk.685/A.§-ában definiált élettársi kapcsolatban éltek. Egyező volt az előadásuk azt illetően is, hogy a ráépítéssel létrehozott tetőtéri lakás közös beruházásukban valósult meg. Az I.r. alperes 2/20 arányú tulajdonjoga a felperessel, valamint a II-III.r. alperessel kötött szerződés alapján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Az 1989.június 20.napján kelt, valamint az 1990.november 7.napján kelt szerződés - amellyel az I.r. alperes ráépítéssel szerzett a III.r. alperes haszonélvezeti jogától mentes tulajdonjogot - tartalma alapján megfelel a Ptk.137.§. /3/ bekezdése szerinti megállapodásnak, amely az épület tulajdonosa és a ráépítő értékarányos közös tulajdonszerzésétől történő eltérést lehetővé teszi.

A tulajdonjogot rendező szerződés alaki szempontból alkalmas az általa célzott joghatás kiváltására, mivel vele szemben nem érvényesülnek a házastársi vagyoni jogi szerződéssel szemben támasztott, a Csjt.27.§./3/ bekezdésében foglalt fokozott formai követelmények.

A felperes a Csjt.27.§-ára alapított házastársi közös vagyoni, illetve a Ptk.578/G.§-ában foglalt, az élettársak közös tulajdonszerzésére vonatkozó rendelkezéseken, valamint a ráépítés szabályain alapuló tulajdoni igénye kizárólag a tulajdonjogot rendező szerződés érvénytelensége esetén illeti meg. A szerződés érvényessége esetén az I.r. alperes által

megszerzett tulajdonjog mértékére a felek megállapodása az irányadó, az építkezésben való részvételük, illetve anyagi ráfordításuk aránya nem bír jelentőséggel. A szerződés színleltségének bizonyítása a felperest terhelte.

A Ptk.207.§./6/ bekezdése körében egységes a bírói gyakorlat abban, hogy a szerződés színlelt volta csak akkor állapítható meg, ha a felek egyáltalán nem kívántak szerződést kötni, vagy ha a felek szándéka kölcsönösen más tartalmú szerződés megkötésére irányult, mint amit kötöttek. A színlelés célja rendszerint a jogszabály vagy harmadik személy jogvédelme érdekében kijátszása.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a peradatok alapján valószínűsíthető, hogy a **Bank** által az I.r. alperesnek nyújtott építési kölcsön miatt vállhatott szükségessé az adós tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, arra nézve azonban a felperes nem tett tényszerű előadást és bizonyítékot sem szolgáltatott, hogy a pénzintézet igényelte volna a tulajdonjogot rendező megállapodás megkötését, vagy határozta volna meg az I.r. alperes által megszerzett tulajdonjog arányát.

A felperes a hosszantartó peres eljárás során eltérő nyilatkozatot tett az alapeljárásban, illetve az újabb eljárás során (30. és 19.sorszámú jegyzőkönyv) a szerződési akaratát illetően. Előbb úgy nyilatkozott, hogy a szerződéskötéssel szándéka az volt, hogy „béke legyen és csend”. „Az I.r. alperes általunk elismert tulajdonjoga milyen arányú, engem egyáltalán nem foglalkoztatott”, „kizárólag az I.r. alperes határozta meg azt, hogy az ingatlanból milyen mértékű tulajdonjogra tart igényt, én pedig azt aláírtam, ellenvetésem nem volt, bele sem gondoltam, hogy őt valójában milyen mértékű tulajdonjog illeti meg”. Ugyanakkor tett olyan nyilatkozatot is, mely szerint a szerződéskötés időpontjában is egyenlő arányú tulajdonszerzésre irányult az akarata. Az alapeljárásban jogi képviselője arra hivatkozott, hogy a felperes az ingatlan 1/20 tulajdoni hányadát az I.r. alperesnek ajándékba adta a kapcsolat változatlan fenntartása reményében.

Az I.r. alperesnek az alapeljárásban és a jelen eljárásban megtett nyilatkozata következetesen az volt, hogy saját és felperes szándéka, szerződési akarata is a szerződésben kikötött tulajdoni hányad I.r. alperes általi megszerzését célozta. Hangsúlyozta, mivel ő korábban ingatlannal nem rendelkezett, ezért a per tárgyát képező ingatlanban korábban végzett munkáját és a házastársi közös vagyon terhére eszközölt beruházásokat kívánták a felek ellentételezni.

A II.r. alperes személyes nyilatkozata egyrészt a szerződéskötésnek és a tulajdonjog mértékének nem tulajdonított jelentőséget, másrészt arra utal, hogy a szerződéskötés célja a családon belüli feszültség enyhítése volt.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felek egyező nyilatkozata és a becsatolt okiratok azt támasztják alá, hogy a tetőtéri lakást a felperes és az I.r. alperes közösen létesítette. Az építési költség viselése tekintetében a keresettel támadott szerződés nem a való tényeket rögzíti. Ez azonban önmagában nem bizonyítja a benne foglalt jognyilatkozatok színleltségét, az I.r. alperes 2/20 arányú tulajdonszerzésre irányuló, a felperes és a II.r. alperes ilyen arányú tulajdonjogot elismerő szerződési akaratának hiányát, vagy az attól eltérő szerződési akaratot.

A felperest ajándékozási szándék vezette, ez azonban jelen perben nem vizsgálható, mivel az ajándékozási szerződés megtámadása, illetve az ajándék visszakövetelése iránti

kereseti kérelem hiányában a per eldöntése szempontjából lényegtelen, hogy az ingatlan 1/20 tulajdoni hányadát a felperes az I.r. alperesnek ajándékozta, avagy tulajdonjogát ezen tulajdoni illetőség vonatkozásában az I.r. alperes ingatlanban eszközölt ráfordításai ellentételezéseként ismerték el.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződések színleltségét a tanúk vallomása nem bizonyította. A meghallgatott tanúk a szerződés érvénytelensége körében releváns tényekről, a szerződő felek ügyleti akaratáról nem tettek nyilatkozatot. A felperes sem az I.r., sem a VI.r. alperes vonatkozásában nem bizonyította a szerződéskötési szándék hiányát, illetve a szerződésben foglaltaktól eltérő szerződési akaratot. A felperes esetleges titkos fenntartása a szerződés érvényessége szempontjából közömbös.

Az elsőfokú bíróság az **Bank** megkeresésére vonatkozó indítványt mellőzte, mivel a szerződés érvénytelensége körében a pénzügyi kölcsön visszafizetésének nem volt jelentősége, illetve a felek egyezően nyilatkoztak arról, hogy az életközösség megszűnését követően az építési kölcsönt az I.r. alperes fizette.

A perben nem volt vitás, hogy I.r. alperes által birtokban tartott ingatlanrész, tehát a reáépítéssel létesített tetőtéri lakás a tulajdonaként nyilvántartott 2/20 illetőségnek megfelel, ezért a többlethasználati díj iránti kereseti kérelem is megalapozatlan.

A Pp.78.§./1/ bekezdése alapján kötelezte a pereszes felperest az I.r. alperes felmerült perköltségének megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte annak megváltoztatását, és annak kimondását, hogy a **Település 1**hrsz.-ú ingatlan I.r. alperes nevén nyilvántartott 2/20 tulajdoni hányad felének, az 1/20 arányú ingatlanrésznek az alperes megszerzésének időpontjától a tulajdonosa. Kérte ezen tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését és ennek tűrésére kötelezni az alpereseket. 2007.március 1.napjától kezdődően igényt tartott havi 30.000 forint összegű többlethasználati díj és ennek 2009. szeptember 1.napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatainak megfizetésére.

Fellebbezésének indokolása szerint az elsőfokú bíróság ítélete több vonatkozásban is törvénysértő. Nem vette figyelembe, hogy a keresete jogosságát írásbeli bizonyítékokkal igazolta, a felek nyilatkozatait nem azonos tartalommal bírálta el.

Az ítélet megállapította, hogy közte és az I.r. alperes között az I.r. alperes megszerzésének idején a Ptk.685/A.§-a alapján élettársi kapcsolat állt fenn. A tulajdonszerzés vonatkozásában azonban már nem alkalmazza a Ptk.578/G.§-át, mely szerint az élettársak az együttélésük alatt a szerződésben való közreműködésük arányában szereznek tulajdont.

Ezzel ellentétesen a megkötött megállapodásokra hivatkozik, amelyek szerinte nem színlelték. Valójában maga az ítélet bizonyítja be ezen megállapodások színlelt voltát, amikor megállapítja, hogy „a tetőtéri lakást a felperes és az I.r. alperes közösen létesítették”.

Ezért törvényellenesen hivatkozik arra, hogy az 1989.június 20-án és az 1990. november 7-én kelt okiratok nem színeltek.

Hangsúlyozta, hogy az okiratok színleltségét a 13.sorszámú előkészítő iratában és a 36.sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 3-5.oldalán rögzítetten előadta ezen okok megítélése szerint a színleltséget bizonyítják.

Hangsúlyozta az I.r. alperessel soha nem állapodtak meg abban, hogy a tetőtéri lakásnak kizárólagos tulajdonosa lesz, ezt egyetlen bizonyíték sem támasztja alá.

A színleltséget igazolja az a tény is, hogy a tetőtéri lakás költségeit az I.r. alperes a megállapodásban foglaltaktól eltérően nem tudta viselni. Így álláspontja szerint a kétoldalú színleltség tipikus esetéről van szó.

Ezt a tényt az I.r. alperes is elismerte a 27. és a 29.sorszámú beadványában. A fent leírtakat igazolja a bontóperben a 12.sorszámú jegyzőkönyv 4.oldalán megtett alperesi vallomás is. Így valótlan az az ítéleti következtetés, hogy a színleltség az I.r. alperes részéről nem állapítható meg.

A megállapodások aláírásakor tisztában voltak azzal a ténnyel, hogy a tetőtéri lakás csak közös beruházásban valósítható meg. A megállapodások lényegében az érdekei kijátszására irányultak, mert a tulajdoni hányadok meghatározásánál nem jártak el körültekintően, így tulajdoni hányadot ő nem kapott.

Kiemelten hivatkozott az alapmegállapodás 3.pontjában foglaltakra, amelyben kikötésre került, hogy „a ráépítőt az általa létesített lakásra eső érték arányában illeti meg a tulajdonjog”. Ugyanakkor maga a bírói ítélet állapította meg, hogy a lakást $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban létesítették, tehát ezen színlelt okiratok hiányában $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjogot szereztek. Az I.r. alperest értékarányosan is csak az általa biztosított fedezet arányában illeti meg a tulajdonjog, azaz csak $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban.

A tetőtéri lakás értékét a kiegészítő megállapodás 2-3.pontja tartalmazza. A ráépítés értékét 1990.augusztusi árszinten 1.437.000 forintban állapította meg az értékelő szerv. A törvényszék azonban nem vette figyelembe, hogy az elkészített szakértői vélemény a ráépített lakás értékének a meghatározásánál külön állapította meg a beépítésre alkalmas tetőtér és a beépített lakás forgalmi értékét. A tetőtér értékeként a lakásérték 24,9 %-át jelölte meg. Így a beépítésre alkalmas tetőtér értéke 357.813 forint, a lakásé pedig 1.079.187 forint. Az ingatlan egész (13.336.200 forint) forgalmi értékhez viszonyítva ez csak 8,1 %. Tehát az I.r. alperest az ingatlan közös létesítésekor sem illette meg az 1/10 tulajdoni hányad.

Téves az elsőfokú bíróság ítéletének a 9.oldal 2.bekezdésében levont következtetése is. Az I.r. alperes tulajdonszerzését a bíróság egyrészt ajándékozási szándékra, másrészt az ingatlanban végzett korábbi munkája elismeréseként vezeti le.

Hangsúlyozta, hogy a kiegészítő megállapodás 1.pontja rögzíti, hogy „a lakáshasználati jog ellenértékének megfizetése ellentételezéseként külön vagyonomnak a terhére engedményt adok” a tetőtér beépítésére. Így részéről ajándékozási szándék nem keletkezhett, mert az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát a fellebbezésben foglalt korábbi

indokok alapján megszerezte. Ezért érthetetlen miért kellett volna tulajdonszerzése jogcímeként az ajándékot érvényesítenie. Hangsúlyozta, hogy a Győri Ítéltábla Pf.20.030/2011/3.számú végzése is ellentétes ezzel az állásponttal.

A per során bizonyította, hogy az ingatlanon végzett felújítások költségeit miből fedezték. I.r. alperes saját beismerése szerint is a munkák végzése során több esetben volt munkanélküli és a munkákban csak segédmunkásként vett részt.

A megtartott fellebbezési tárgyaláson kiemelten hivatkozott arra, hogy a színleltség a felek között már a megállapodásuk megkötése előtt is fennállt, hiszen a szerződések megkötése célja az illetékfizetési kötelezettség kijátszása volt, azért építették be a tetőteret, hogy ne kelljen illetéket fizetni.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást és a megállapított tényállásból megalapozott jogi következtetést vont le.

Hangsúlyozta, az élettársi jogviszony Ptk. által szabályozott polgári jogi kötelem, arra a Ptk. kötelmi jogi rendelkezései az irányadóak. A Ptk.578/G.§. rendelkezései diszpozitív jellegűek, alkalmazásukra csak eltérő tartalmú szerződéses megállapodás hiányában kerülhet sor.

Ilyen szerződéses megállapodásnak a Csjt.27.§-ában található házassági vagyoni jogi szerződéssel szemben nincs szigorú alaki kötöttsége, annak érvényességéhez a felek szóbeli vagy ráutaló magatartása kifejezésre juttatott kölcsönös és egybehangzó nyilatkozata is elegendő. Nem volt vitatott a perben, hogy ilyen írásbeli megállapodás létrejött a felek élettársi kapcsolata idején, nem volt vitatott ezen okiratok valódisága sem.

A felperes által hivatkozott színleltség, mint semmisségi ok fennállásának a szerződő feleknél tudatosan és kölcsönösen akarathányként kellett volna jelentkeznie. Ezt azonban a felperes a hosszan tartó peres eljárás során sem tudta igazolni.

Hangsúlyozta, hogy az ő akarata a tulajdonjog megszerzésére irányult, ezt a felperesi fellebbezés is megerősíti, amikor leírja, hogy I.r. alperes érdeke és célja a haszonszerzés volt.

A felperes esetleges titkos fenntartása - ha egyáltalán volt ilyen - a szerződés színleltségét nem eredményezheti.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perben a szükséges és egyben elégséges körben a bizonyítási eljárást lefolytatta, az ott beszerzett bizonyítékokat a Pp.206.§-ában foglaltaknak megfelelően helyesen, okszerűen, összességükben értékelve megalapozott tényállást állapított meg az ebből levont jogi következtetése is helytálló. Az ítéltábla teljes egészében osztotta az elsőfokú bíróság helyes jogi álláspontját és az ítélet indokolásában foglaltakat.

A fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Megalapozottan jutott arra az álláspontra az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli jogvita eldöntésénél a felperes és az I.r. alperes élettársi kapcsolatának ideje alatt megkötött élettársi vagyoni jogi szerződésre vonatkozó rendelkezések az irányadók.

Helyesen hivatkozott a felperes arra az egyértelmű ítélkezési gyakorlatra, hogy a Ptk.578/G.§./1/ bekezdése törvényes vélelmet létesít arra, hogy az élettársak az együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont, ha pedig a közreműködés nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni. Tehát nem vitásan a közös szerzés vélelme érvényesül az élettársak egymás közötti viszonyában is.

A Ptk. tiltó rendelkezésének hiányában - a Ptk.200.§./1/ bekezdése által deklarált - szerződéses szabadságuk körében élettársaknak lehetőségük van arra, hogy a fenti általános szabálytól egyező akarattal eltérjenek, mivel az ilyen eltérést a Ptk. nem tiltja. Lehetőségük van ezért az élettársaknak is arra - miként a házastársak a Csjt.27.§./2/ és /3/ bekezdése szerinti vagyoni jogi szerződéssel - a fentebb részletezett általános szabályoktól eltérjenek. Ilyen megállapodás érvényességéhez a fentebb meghivatkozott házastársi vagyoni jogi szerződés által megkívánt alakiségra vonatkozó jogszabályi előírás hiányában a Ptk.205.§./1/ bekezdés és 216.§./1/ bekezdése szerint a felek ráutaló magatartással kifejezésre juttatott kölcsönös és egybehangzó nyilatkozata is elegendő. (LB. Pf.II.25.137/2000/5.)

Az ítéletábra álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a peres felek között a perbeli 1989.június 20.napján és 1990.november 7.napján kelt megállapodás ezen feltételeknek mindenben megfelel, tehát a szerződő felek a Ptk.578/G.§.-ban rögzített közös szerzés vélelmétől eltértek és az I.r. alperes ráépítés jogcímén megillető tulajdoni hányadát 2/20 hányadban határozták meg.

Arra is helyesen hivatkozott az elsőfokú bíróság, hogy a fenti érvényes szerződésekre figyelemmel a felperes az 1/20 tulajdoni hányadának megszerzésére és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére csak akkor tarthat igényt, ha ezek a szerződések érvénytelenek.

E körben a felperes módosított és végleges keresetében arra hivatkozott, ezen megállapodások színlelték, mivel a megállapodás célja az volt, hogy az illetékfizetési kötelezettséget kijátszák, ezért létesítették a tetőteret.

Ezen túlmenően pedig azt adta elő, hogy a felek szándéka kölcsönösen más tartalmú szerződés megkötésére irányult mint amit kötöttek, illetve, hogy a tulajdoni hányad meghatározása a felperes részéről tévesen történt, „mert a tulajdoni hányadok meghatározásánál nem jártunk el körültekintően, tulajdoni hányadot nem kaptam” (fellebbezési irat 2.oldal 1.bekezdés utolsó sor).

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a két fentebb hivatkozott okirat színleltségét a Pp.164.§./1/ bekezdése értelmében a felperesnek kellett kétséget kizáró módon igazolnia.

Az elsőfokú bíróság által is meghivatkozott Ptk.207.§./6/ bekezdése értelmében az olyan szerződés semmis, amelyről megállapítható, mindkét szerződő fél tudatosan, külső harmadik személyek irányában azt a látszatot kívánja kelteni, hogy közöttük jognyilatkozataik alapján meghatározott tartalommal szerződés jött létre, jóllehet ilyen szerződés közöttük nincsen, illetve kölcsönösen azt palástolják, hogy a megkötött szerződés helyett más tartalommal és más joghatást kiváltó szerződést kötöttek (BDT.2005.1123.).

Az egyértelmű bírói gyakorlat szerint tehát a szerződés színlelése csak akkor állapítható meg, ha a felek valódi ügyleti akarata nem áll összhangban az általuk ténylegesen kifejezésre juttatott szerződési nyilatkozatukkal (BDT.2011.2510.).

A fentiek alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a hosszan tartó peres eljárásban nem nyert bizonyítást azon felperesi állítás, hogy a két szerződést színlelték, a szerződéskötési akaratuk csupán 1/10 tulajdoni hányadra vonatkozott.

Az ítéltábla álláspontja szerint önmagában az nem minősül színlelésnek, ha a felek a szerződést meghatározott cél - pl. az illetékkedvezmény megtartása érdekében, vagy kedvezményes hitelfelvétel, stb. - érdekében kötik, ha legalább egyikük részéről a valós tulajdonszerzési szándék fennáll. (BH.2013. 339.)

Ekként az elsőfokú bíróság azon álláspontja, az a tény, hogy a felek a tetőteret közösen építették be, önmagában a színleltség megállapítására nem elegendő, a színleltséget nem igazolja. A felperes perbeli nyilatkozataiból pont az ellenkező szándék állapítható meg, hiszen lényegében csak arra hivatkozott, hogy az I.r. alperest csak kisebb tulajdoni hányad - 1/10 - illeti meg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 2/20 tulajdoni hányaddal szemben. Más szerződési tartalmat e körben maga a felperes sem állított.

Értékaránytalanságra, tévedésre, egyéb érvénytelenségi okra pedig a felperes nem hivatkozott. Mivel az érvénytelenség megállapítása jogcímes kereset, e körben az ítéltábla a további jogcímeket nem vizsgálta.

Az ítéltábla érdemben szintén nem foglalkozott az ajándék visszakövetelésével kapcsolatos elsőfokú bírósági állásponttal, mivel a felperes az ajándék visszakövetelése iránti korábbi keresetétől elállt, ezt nem tartotta fenn. A Pp.215.§-a értelmében pedig a kereseti kérelmen, illetve az ellenkérelmen túlterjeszkedni nem lehet.

Ugyanakkor a felperes által a fellebbezés 2.oldal 1.bekezdés utolsó részében rögzített tény, hogy „a tulajdoni hányadok meghatározásánál nem jártunk el körültekintően, tulajdoni hányadot nem kaptam” nem alapozza meg a perbeli szerződések színleltségét, az ilyen nem kellő gondossággal megkötött szerződés jogkövetkezményeit a felperesnek kell viselnie.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy mellőzte a felperes pártfogó ügyvédi díjának állam általi viseléséről szóló rendelkezést.

A bíróság ugyanis nem jogosult arról rendelkezni, hogy a költségmentességben részesült pervesztes fél pártfogó ügyvédjének díját az állam viseli. (Civilisztikai Kollégiumvezetők 2012.február 22-24.-ei tanácskozása, V.pont)

Az ítéletábra a Pp.87.§./2/ bekezdése értelmében megállapította, hogy a felperes az első- és másodfokú eljárásban 100 %-os mértékben pervesztes lett, az őt képviselő pártfogó ügyvédi díj viselése a felperes terhére esik azzal, hogy a pártfogó ügyvédi díj összegéről és annak viseléséről a Jogi Segítségnyújtó Szolgálat fog rendelkezni.

Egyben kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg l.r. alperes részére a Pp.78.§./1/ bekezdése alapján 50.000 forint másodfokú perköltséget.

A peres eljárásban a felperes teljes személyes költségmentességben részesült, így a fellebbezési eljárási illetéket a Pp.78.§./1/ bekezdése és a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13.§./1/ bekezdése és 14.§-a szerint az állam viseli.

Győr, 2014.évi március hó 13.napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Szalay Róbert sk.
bíró